

REC Embu II Participações S.A.

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações de resultados abrangentes	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 Embu II Participações S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Embu II Participações 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 Embu II Participações 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.

Principal assunto de auditoria

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

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos

Notas explicativas nº 3.10 e nº 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria

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

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

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

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

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

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 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 Embu II Participações S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2022	2021	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2022	2021
Circulante				Circulante			
Contas a receber	5	1.992	1.982	Empréstimos e financiamentos	8	13.476	12.124
Impostos e contribuições a compensar	6	712	1.148	Contas a pagar		360	336
Despesas antecipadas		179	-	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	9	4.646	2.187
Outros ativos circulantes		662	825	Obrigações fiscais		159	149
Total do ativo circulante		<u>3.545</u>	<u>3.955</u>	Total do passivo circulante		<u>18.641</u>	<u>14.796</u>
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber	5	891	1.190	Empréstimos e financiamentos	8	61.442	73.646
Contas a receber - partes relacionadas	11	24	24	Impostos diferidos	16	2.050	1.215
Propriedades para investimentos	7	143.625	146.289	Total do passivo não circulante		<u>63.492</u>	<u>74.861</u>
Total do ativo não circulante		<u>144.540</u>	<u>147.503</u>	Patrimônio líquido			
				Capital social	12	63.255	59.979
				Reserva legal		1.770	694
				Reserva de lucros	12	927	1.128
				Total do patrimônio líquido		<u>65.952</u>	<u>61.801</u>
Total dos ativos		<u>148.085</u>	<u>151.458</u>	Total dos passivos e patrimônio líquido		<u>148.085</u>	<u>151.458</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Embu II Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Nota explicativa	2022	2021
Receita líquida	13	18.166	16.445
Custos dos serviços prestados	7	<u>(2.664)</u>	<u>(2.663)</u>
Lucro bruto		15.502	13.782
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	<u>(473)</u>	<u>(538)</u>
Resultado de equivalência patrimonial			
Lucro operacional antes do resultado financeiro		15.029	13.244
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	15	(9.579)	(14.145)
Receitas financeiras	15	<u>201</u>	<u>24</u>
Resultado financeiro líquido		<u>(9.378)</u>	<u>(14.121)</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		5.651	(877)
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes		(150)	-
Diferidos	16	<u>(835)</u>	<u>337</u>
Lucro (prejuízo) do exercício		<u>4.666</u>	<u>(540)</u>
Lucro (prejuízo) por ação - R\$ - básico e diluído	12	0,024	(0,003)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Embu II Participações 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 (prejuízo) líquido do exercício	4.666	(540)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>4.666</u></u>	<u><u>(540)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Embu II Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>196.064</u>	<u>(138.448)</u>	<u>694</u>	<u>1.844</u>	<u>-</u>	<u>60.154</u>
Integralização de capital	12	-	2.363	-	-	-	2.363
Prejuízo líquido do exercício	12	-	-	-	-	(540)	(540)
Destinação do prejuízo:							
Absorção dos prejuízos com reserva de lucros	12	-	-	-	(540)	540	-
Juros sobre capital próprio	12	-	-	-	(176)	-	(176)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>196.064</u>	<u>(136.085)</u>	<u>694</u>	<u>1.128</u>	<u>-</u>	<u>61.801</u>
Integralização de capital	12	-	3.276	-	-	-	3.276
Lucro líquido do exercício	12	-	-	-	-	4.666	4.666
Reserva legal	12	-	-	233	-	(233)	-
Juros sobre capital próprio	12	-	-	-	-	(2.683)	(2.683)
Dividendos mínimos obrigatórios	12	-	-	-	-	(1.108)	(1.108)
Reserva de retenção de lucros	12	-	-	-	642	(642)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	12	<u>196.064</u>	<u>(132.809)</u>	<u>927</u>	<u>1.770</u>	<u>-</u>	<u>65.952</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Embu II Participações 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 (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	5.651	(877)
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	9.276	13.849
Depreciação	2.664	2.663
Custo de transação amortizado	221	221
Provisão para devedores duvidosos	89	-
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	200	135
Impostos e contribuições a compensar	436	458
Despesas antecipadas	(179)	-
Outros ativos	163	(588)
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	24	15
Obrigações fiscais	10	17
Imposto de renda e contribuição social pagos	(150)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>18.405</u>	<u>15.893</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos	(11.936)	(4.260)
Pagamento de juros de empréstimos	(8.413)	(13.997)
Dividendos e juros sobre o capital pagos	(1.332)	-
Integralização de capital social	3.276	2.363
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(18.405)</u>	<u>(15.894)</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>(1)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	-	1
No fim do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>(1)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A REC Embu II Participações S.A., atual denominação da GLP E Participações 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.

Em 04 de abril de 2022 em Assembleia geral ordinária foi aprovada alteração da denominação social da Companhia para REC Embu II Participações S.A.

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 galpão situado em Embu/SP, totalizando aproximadamente 33.413 m² de área locável, que se encontra 100% ocupado por um locatário.

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

Situação econômico-financeira

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 15.096 (R\$ 10.841 negativo em 2021). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora exista um contrato de locação firmado de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas 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 Reais 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 de prováveis e possível 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 10. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

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

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

c. Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

3.3 Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

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

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber. Este ativo financeiro está classificado a custo amortizado.

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 já constituída, 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 regime tributário Lucro Real Anual. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

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

3.8 Propriedades para 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 7.

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 passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

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

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que 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.

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

3.11 Demais provisões

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

3.12 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 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.

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 outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e outras contas a pagar) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivo.

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.

3.13 Lucro (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.

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 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 Contas a receber

	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber de aluguéis (i)	1.784	1.685
Contas a receber de aluguéis – linearização (ii)	1.188	1.487
Perda com devedores duvidosos	<u>(89)</u>	<u>-</u>
Total	<u>2.883</u>	<u>3.172</u>
Circulante	1.992	1.982
Não circulante	891	1.190

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice 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 Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, conforme Nota Explicativa 3.5 A movimentação das perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa é como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo início do exercício	-	-
(-) Adições	(89)	-
(+) Reversões	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo fim do exercício	<u>(89)</u>	<u>-</u>

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

	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	2.883	3.172
Vencidos acima de 90 dias	89	-
Vencidos acima de 91 a 120 dias	-	-
Vencidos acima de 120 dias	-	-
Saldo fim do exercício	<u>2.972</u>	<u>3.172</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31/12/2022	31/12/2021
Ano de 2022	-	19.918
Ano de 2023	21.111	19.918
Ano de 2024	21.111	19.918
Ano de 2025	21.111	19.918
Ano de 2026	21.111	19.918
Posteriores a 2026	<u>1.759</u>	<u>1.660</u>
Total	<u>86.203</u>	<u>101.250</u>

6 Impostos e contribuições a compensar

	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicação financeira	556	552
Imposto de renda a recuperar	36	376
Contribuição social recuperar	120	220
Total	712	1.148

7 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos		72.840	72.840
Edificações e instalações	40	86.008	86.008
Obras em andamento (a)		758	758
Depreciação acumulada (b)		(15.981)	(13.317)
Total		143.625	146.289

- (a) Refere-se a manutenções e reformas necessárias nos empreendimentos e que serão capitalizados com a finalização das obras.
- (b) Refere-se a depreciação acumulada dos edifícios da companhia.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31/12/2021	Depreciações	Saldo em 31/12/2022
Terrenos	72.840	-	72.840
Edificações e instalações	72.691	(2.664)	70.027
Obras em andamento	758	-	758
Total	146.289	(2.664)	143.625

Descrição	Saldo em 31/12/2020	Depreciações	Saldo em 31/12/2021
Terrenos	72.840	-	72.840
Edificações e instalações	75.354	(2.663)	72.691
Obras em andamento	758	-	758
Total	148.952	(2.663)	146.289

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	258.122	246.312

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 uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de 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 final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

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

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

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Crescimento de longo prazo em taxas Reais de aluguel:		
Taxa de desconto	7,25%	7,00%
Taxa de capitalização	7,50%	7,75%

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

8 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31/12/2022	31/12/2021
Certificado de recebível imobiliário (a)	5,45% a.a. + IPCA	20/01/2027	75.821	86.894
Custo de transação			(903)	(1.124)
Total			74.918	85.770
Circulante			13.476	12.124
Não circulante			61.442	73.646

- (a) Empréstimo contratado com a Barigui Securitizadora S.A. em 17 de novembro de 2017 com vencimento final total em 20 de janeiro de 2027. O montante total do empréstimo foi de R\$ 113.660. A remuneração dos investidores será de 5,45% + IPCA. O empréstimo possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis.

Não há cláusulas de *covenants* financeiros sobre o empréstimo. 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	-	13.213
2024	16.818	16.612
2025	20.000	19.840
2026	24.624	23.981
Total	61.442	73.646

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	85.770	89.957
Juros apropriados	9.276	13.849
Pagamento - Principal	(11.936)	(4.260)
Pagamento - Juros	(8.413)	(13.997)
Baixa - Custo de transação	221	221
Saldo no fim do exercício	74.918	85.770

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.

9 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

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

	31/12/2022	31/12/2021
Capital social (a)	63.255	59.979
Reservas (b)	1.770	1.128
TJLP (c)	7,20%	5,32%
Limite de juros sobre capital próprio calculado	4.682	3.251
Juros sobre capital próprio provisionado	2.683	176

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

As companhias podem optar entre: (i) 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido do exercício antes da dedução desses juros; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) do somatório dos lucros acumulados e reserva de lucros, sem computar o resultado do período em curso.

O resultado de 2022 apresentou lucro contábil, portanto, temos o cálculo de juros sobre capital próprio sobre o lucro acumulado. O resultado de 2021 apresentou prejuízo contábil, portanto, temos o cálculo de juros sobre o capital próprio sobre o lucro acumulado.

Composição de Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31/12/2022	31/12/2021
Juros sobre Capital Próprio 2020	-	1.332
Juros sobre Capital Próprio 2021	176	176
Juros sobre Capital Próprio 2022	2.683	-
Dividendos a Pagar 2020	679	679
Dividendos a Pagar 2022	<u>1.108</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>4.646</u></u>	<u><u>2.187</u></u>

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	2.187	2.011
JCP pagos	(1.332)	-
JCP provisionados	2.683	176
Dividendos provisionados	<u>1.108</u>	<u>-</u>
Saldo no fim do exercício	<u><u>4.646</u></u>	<u><u>2.187</u></u>

10 Provisão para contingências

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 nenhuma contingência foi classificada com probabilidade de perda provável ou possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída ou divulgada.

11 Partes relacionadas

Os valores registrados no passivo circulante estão baseados em contratos, sem incidência de encargos financeiros e atualização monetária.

	31/12/2022	31/12/2021
Contas a pagar intercompanhia (a)	24	24
	<u>24</u>	<u>24</u>

(a) Saldo do acervo cindido com a empresa Rec Maua Empreendimentos Imobiliários S.A.

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve remuneração à Administração, como salários, encargos e outros

12 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o capital social está representado por R\$196.064 correspondente a 196.063.855 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal. Desse montante, R\$ 63.255, correspondentes a 63.254.422 ações, estavam totalmente integralizados em 2022 (R\$ 59.979, correspondentes a 59.978.387 ações totalmente integralizados em 2021). No exercício de 2022, foi integralizado o montante de R\$ 3.276 (R\$ 2.363 em 2021).

Em 04 de abril de 2022 em Assembleia geral ordinária foi aprovada a extensão até 31 de dezembro de 2059 do prazo de integralização do aumento de capital.

Reserva legal

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

Reserva de lucros

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

Destinação do resultado do exercício

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	4.666	(540)
Reserva legal - 5%	<u>(233)</u>	<u>-</u>
Base para cálculo dos dividendos	4.433	-
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(1.108)	-
Distribuição de juros sobre capital próprio	<u>(2.683)</u>	<u>(176)</u>
Retenção/(Absorção) da reserva de lucros	<u><u>642</u></u>	<u><u>(716)</u></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 (prejuízo) líquido do exercício	4.666	(540)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	196.064	196.064
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	0,024	(0,003)

13 Receita líquida

	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta de aluguel	20.018	18.121
Deduções da receita:		
Impostos sobre locação	<u>(1.852)</u>	<u>(1.676)</u>
Total	<u><u>18.166</u></u>	<u><u>16.445</u></u>

A receita da Companhia está concentrada em um cliente que possui contrato de aluguel vigente até dezembro de 2026.

14 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2022	31/12/2021
Despesa com seguros	(252)	(231)
Serviços advocatícios, auditoria e contábil	(131)	(284)
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	-	(22)
Perda com devedores duvidosos	(89)	-
Outras despesas	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
Total	<u><u>(473)</u></u>	<u><u>(538)</u></u>

15 Resultado Financeiro

	31/12/2022	31/12/2021
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimo e financiamento	(9.276)	(13.849)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	<u>(303)</u>	<u>(296)</u>
Total	<u>(9.579)</u>	<u>(14.145)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento aplicação financeira	143	-
Juros Selic	<u>58</u>	<u>24</u>
Total	<u>201</u>	<u>24</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(9.378)</u>	<u>(14.121)</u>

16 Imposto de renda e contribuição social

Em 2022 a despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía R\$ 5.700 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados para compensação com resultados tributáveis futuros.

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	5.651	(877)
(x) Alíquota nominal	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	(1.921)	298
Efeito dos juros sobre o capital próprio	912	60
Depreciação/Amortização – diferença temporária	790	790
Compensação Prejuízo fiscal	75	-
PDD	(30)	-
Despesas Indedutíveis	-	(2)
Provisões Diversas	-	(1)
Incentivos Fiscais	<u>24</u>	<u>-</u>
(=) Lucro / (Prejuízo) Fiscal	<u>(1.131)</u>	<u>1.145</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social - Corrente	<u>(150)</u>	<u>-</u>

Ativo	31/12/2022	31/12/2021
Provisões diversas	108	20
Prejuízo fiscal/base negativa (a)	5.480	5.700
Total	5.588	5.720
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	1.900	1.945
Passivo	31.12.2022	31.12.2021
Depreciação/Amortização (b)	(11.617)	(9.294)
Total	(11.617)	(9.294)
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	(3.950)	(3.160)
Diferidos	<u>(2.050)</u>	<u>(1.215)</u>

- (a) Decorre da provisão sobre base negativa de IR e CS.
- (b) Decorre da aplicação de alíquota (vidas útil e fiscal) da depreciação fiscal das propriedades para investimento.

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(1.215)	(1.552)
Prejuízo fiscal/Base Negativa	(75)	1.126
Provisões Diversas	30	1
Depreciação/Amortização	<u>(790)</u>	<u>(790)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>(2.050)</u>	<u>(1.215)</u>

17 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 efetua operações com instituições financeiras de baixo risco avaliado por agências de *rating*.

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

	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber	2.883	3.172
Contas a receber – partes relacionadas	<u>24</u>	<u>24</u>
Total	<u>2.907</u>	<u>3.196</u>
Circulante	1.992	1.982
Não circulante	891	1.190

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

Gestão de risco 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 financeiros detalhados na Nota Explicativa nº 8), deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na Nota Explicativa nº 5..

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	<u>74.918</u>	<u>85.770</u>
Dívida líquida	<u>74.918</u>	<u>85.770</u>
Patrimônio líquido	65.952	61.801
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	1,1359	1.3878

Categorias de instrumentos financeiros

	31/12/2022	31/12/2021	Classificação
Ativos financeiros			
Contas a receber	2.883	3.172	Custo amortizado
Total	<u>2.883</u>	<u>3.172</u>	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	74.918	85.770	Custo amortizado
Contas a pagar	360	336	Custo amortizado
Total	<u>75.278</u>	<u>86.106</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 (cujas 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 através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o IPCA o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

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

31 de dezembro de 2022

Operação	Risco	Valor	Cenário	Cenário 2	Cenário 3
			provável 1 3,50%	2,63%	1,75%
Contas a receber	IPCA	2.883	101	76	50
Operação	Risco	Valor	Cenário	Cenário 2	Cenário 3
Empréstimos e financiamentos	IPCA	(74.918)	provável 1 3,50%	4,38%	5,25%
Impacto financeiro Líquido		(72.035)	(2.521)	(3.202)	(3.883)

31 de dezembro de 2021			Cenário provável 1 6,04%	Cenário 2 4,53%	Cenário 3 3,02%
Operação	Risco	Valor			
Contas a receber	IPCA	3.172	191	144	96
Operação	Risco	Valor	Cenário provável 1 6,04%	Cenário 2 7,55%	Cenário 3 9,05%
Empréstimos e financiamentos	IPCA	(85.770)	(5.177)	(6.473)	(7.766)
Impacto financeiro Líquido			(5.368)	(6.617)	(7.862)

18 Seguros

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

	Valor segurado	Vigência início	Vigência Término
Seguro patrimonial	177.256	26/09/2022	26/09/2023
Responsabilidade civil	20.217	09/02/2022	09/02/2023

19 Eventos subsequentes

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