

Rec Embu III S.A.

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

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações dos 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 III S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Embu III 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 III 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.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 1 às demonstrações financeiras, que indica que a Companhia atua em fase pré-operacional e não está gerando receitas decorrentes de suas atividades. Desta forma, a manutenção de suas atividades e de suas respectivas despesas administrativas depende dos recursos advindos dos aportes de capital efetuados pelo acionista controlador. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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, 11 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 III S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2022	2021	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2022	2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1	1	Contas a pagar	7	205	277
Adiantamentos a fornecedores		15	-	Obrigações fiscais	8	37	53
Impostos e contribuições a compensar		1	1	Outros passivos circulantes		<u>1</u>	<u>-</u>
Outros ativos circulantes		<u>84</u>	<u>-</u>	Total do passivo circulante		<u>243</u>	<u>330</u>
Total do ativo circulante		<u>101</u>	<u>2</u>				
Não circulante				Não circulante			
Impostos diferidos ativos	13	4.190	1.942	Contas a pagar - Aquisição terreno	7	<u>46.025</u>	<u>46.025</u>
Propriedades para investimentos	6	<u>82.045</u>	<u>81.127</u>	Total do passivo não circulante		<u>46.025</u>	<u>46.025</u>
Total do ativo não circulante		<u>86.235</u>	<u>83.069</u>				
Total do ativo		<u><u>86.336</u></u>	<u><u>83.071</u></u>	Patrimônio líquido			
				Capital social	11	48.201	40.487
				Prejuízos acumulados		<u>(8.133)</u>	<u>(3.771)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>40.068</u>	<u>36.716</u>
				Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>86.336</u></u>	<u><u>83.071</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Embu III S.A.

Demonstrações dos resultados

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	2022	2021
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	12	(2.676)	(2.410)
Provisão para ajuste ao valor recuperável - Impairment	6	<u>(3.933)</u>	<u>-</u>
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		(6.609)	(2.410)
Imposto de renda e contribuição social			
Diferidos	13	2.247	824
Prejuízo líquido do exercício		<u><u>(4.362)</u></u>	<u><u>(1.586)</u></u>
Prejuízo por ação - R\$	11	(0,044)	(0,016)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Embu III S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	2022	2021
Prejuízo líquido do exercício	(4.362)	(1.586)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado total abrangente do exercício	<u><u>(4.362)</u></u>	<u><u>(1.586)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Embu III S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Prejuízo do exercício	Total Patrimônio Líquido
		Subscrito	A integralizar		
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>100.001</u>	<u>(64.761)</u>	<u>(2.185)</u>	<u>33.055</u>
Integralização de capital	11	-	5.247	-	5.247
Prejuízo do exercício		-	-	(1.586)	(1.586)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>100.001</u>	<u>(59.514)</u>	<u>(3.771)</u>	<u>36.716</u>
Integralização de capital	11	-	7.714	-	7.714
Prejuízo do exercício		-	-	(4.362)	(4.362)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	11	<u>100.001</u>	<u>(51.800)</u>	<u>(8.133)</u>	<u>40.068</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Embu III 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		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(6.609)	(2.410)
Ajustes para reconciliar o lucro antes do impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Provisão para ajuste ao valor recuperável - impairment	3.933	-
 Variação nos ativos operacionais:		
Adiantamentos a fornecedores	(15)	-
Outros ativos circulantes	(84)	-
 Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(72)	260
Outros passivos circulantes	1	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1)	-
Obrigações fiscais	<u>(16)</u>	<u>48</u>
 Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(2.863)</u>	<u>(2.102)</u>
 Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(4.851)</u>	<u>(3.145)</u>
 Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(4.851)</u>	<u>(3.145)</u>
 Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital social	<u>7.714</u>	<u>5.247</u>
 Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>7.714</u>	<u>5.247</u>
 Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>
 Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	1	1
No fim do exercício	<u>1</u>	<u>1</u>
 Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais - R\$)

1 Contexto operacional

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

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

A Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente, 120.210 m² de área situado em Embu das Artes, São Paulo, com previsão de início das obras em julho de 2023.

A companhia Rec Embu III denominada sócia ostensiva com os sócios participantes constituíram em 19 de dezembro de 2018 a SCP sociedade em conta de participação, com finalidade de desenvolver um empreendimento imobiliário por galpões de logística. Aos sócios participantes caberá a participação de 17% na conjugação de recursos e esforços para o desenvolvimento do empreendimento e a consequente participação nos resultados auferidos. O prazo de duração será o necessário a execução do objeto.

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

Situação financeira

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$ 142 (R\$ 328 negativo em 2021) decorrente da estratégia de caixa zero (sem valores expressivos de caixa ao longo do exercício), e conforme necessidade, os valores são aportados pelo acionista. Vale ressaltar que a Companhia está em fase pré-operacional.

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 11 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 8. 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 6.

(c) **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 3.9.

Mensuração do valor justo

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

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

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

3.3 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.

3.4 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 6.

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.

3.5 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.

3.6 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.

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

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

3.8 Sociedade por Conta de Participação

A Sociedade por Conta de Participação é uma modalidade de constituição de empresa, que não tem personalidade jurídica, prevista no Código Civil, Capítulo II dos artigos 991 até 996. Nessa modalidade, existem dois tipos de sócios: o ostensivo ou sócio oculto, e o participante. O primeiro é responsável pela gestão do negócio, inclusive responsabilidades e recolhimentos incidentes das operações da sociedade. Enquanto o participante tem como função o investimento ou aporte de capital. A contabilidade da Sociedade por Conta de Participação fica a cargo do sócio ostensivo.

O capital ou investimento deve ser discriminado no contrato firmado entre as partes. Já os resultados serão demonstrados na contabilidade do sócio ostensivo e serão avaliados por meio do método de Equivalência Patrimonial (CPC 18).

3.9 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros - “impairment”

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

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

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

3.10 Instrumentos financeiros

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

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao — ou deduzidos do — valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, 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.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrados ao custo amortizado.

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

3.11 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

- Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2022	Contratos Onerosos – Custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25) Imobilizado – Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27)

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

- Futuros requerimentos

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022, o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 e CPC 23) Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26) Definição de estimativa contábil (Alterações ao CPC 23) Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (Alterações ao CPC 32)

5 Caixa e equivalentes de caixa

	31.12.2022	31.12.2021
Caixa e bancos (i)	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

- (i) A Companhia atua com política de caixa zero (sem valores expressivos de caixa ao longo do exercício), e conforme necessidade de caixa, aportes de capital são realizados na Companhia.

6 Propriedades para investimentos

	31.12.2022	31.12.2021
Terrenos (a)	71.237	71.237
Obras em andamento (b)	14.741	9.890
Provisão para impairment (c)	<u>(3.933)</u>	<u>-</u>
Total	<u>82.045</u>	<u>81.127</u>

- (a) Terreno adquirido na região de Embu das Artes. Existem tramites de licenciamento junto à Cetesb e Prefeitura, com previsão de emissão das devidas licenças para início das obras em Julho/2023. A estimativa é de conclusão das obras em maio de 2025.
- (b) Refere-se aos gastos para viabilidade das devidas licenças.
- (c) A provisão refere-se a redução do valor justo da propriedade calculado anualmente. Para o ano de 2022 houve uma reestruturação de projetos de 4 galpões para 5 galpões, e aumento na taxa de desconto, ocasionando a redução do valor da propriedade. A avaliação é feita por unidade geradora de caixa (galpão), motivo pelo qual houve uma provisão de impairment conforme nota 3.5.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Provisão para Impairment	Adições	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	71.237	-	-	71.237
Obras em andamento	9.890	-	4.851	14.741
Provisão para ajuste ao valor recuperável	-	(3.933)	-	(3.933)
Total	81.127	(3.933)	4.851	82.045

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Adições	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	71.237	-	71.237
Obras em andamento	6.745	3.145	9.890
Total	77.982	3.145	81.127

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:

	31.12.2022	31.12.2021
Valor justo	89.452	167.199

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

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

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

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

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de 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	11,25%	11,00%
Taxa de Capitalização	7,50%	7,50%

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

7 Contas a pagar

	31.12.2022	31.12.2021
Contas a pagar (a)	189	138
Provisões diversas	16	139
Contas a pagar por aquisição do terreno (b)	46.025	46.025
	<u>46.230</u>	<u>46.302</u>
Circulante	205	277
Não circulante	46.025	46.025

- (a) Referem-se aos valores provisionados para viabilidade das devidas licenças, relacionadas ao futuro desenvolvimento do empreendimento.
- (b) Refere-se ao saldo a pagar ao Sócio Participante da Sociedade em conta de participação referente a aquisição de terreno, conferindo participação em 17% dos resultados auferidos. A SCP foi constituída para conjugação de recursos e esforços para o desenvolvimento do Empreendimento e a consequente participação nos resultados. O prazo de duração será o necessário a execução do objeto.

8 Obrigações fiscais

	31.12.2022	31.12.2021
Pis, Cofins e CSLL retido	22	35
ISS a recolher	4	10
IRRF a recolher	2	8
INSS a recolher	9	-
Total	<u>37</u>	<u>53</u>

9 Provisão para contingências

Nos exercícios findos em 31 dezembro de 2022 e 2021 A Companhia não tem conhecimento de ser parte em algum processo de natureza tributária, cível, ambiental, tampouco em outros processos administrativos, que tenham sido classificadas como provável e possível, conforme seus assessores jurídicos.

10 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

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

11 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está representado por 100.001.200 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$100.001. Desse montante, R\$ 48.201, correspondente a 48.201.510 ações, estava totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2022 (R\$40.487 correspondente a 40.487.451 ações totalmente integralizado em 2021). No exercício de 2022 foi integralizado o montante de R\$7.714 (R\$ 5.247 em 2021).

Em 1 de julho de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado a extensão até 31 de dezembro de 2059, do prazo para integralização do aumento de capital deliberado em assembléia realizada em 3 de janeiro de 2018, onde previa a integralização até 31 de dezembro de 2020.

Reserva legal

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

Reserva de lucros

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

Dividendos

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

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

Prejuízo por ação

	31.12.2022	31.12.2021
Prejuízo do exercício	(4.362)	(1.586)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	100.001	100.001
Prejuízo básico e diluído por ação	(0,044)	(0,016)

12 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2022	31.12.2021
Despesa com IPTU	(2.316)	(2.315)
Despesa com advogados, auditores e consultores	(318)	(76)
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	(35)	(14)
Outras despesas administrativas	(7)	(5)
	<u>(2.676)</u>	<u>(2.410)</u>

13 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía R\$ 8.374 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados e (R\$ 5.699 em 31 de dezembro de 2021) para compensação com resultados tributáveis futuros.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2022	31.12.2021
Ativo		
Prejuízo/Base Negativa	8.374	5.699
Provisão Diversas	16	14
Provisão Impairment	3.933	-
Total	12.323	5.713
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Imposto diferido ativo	4.190	1.942

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2022	31.12.2021
Prejuízo/Base Negativa	910	819
Provisão Diversas	1	5
Provisão Impairment	<u>1.336</u>	<u>-</u>
Diferido	<u>2.247</u>	<u>824</u>

14 Instrumentos financeiros

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 patrimônio líquido conforme nota nº 11.

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

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2022	31.12.2021	Classificação
Ativos Financeiros:			
Caixas e equivalentes de caixa	1	1	Valor Justo por meio do resultado
Total	<u>1</u>	<u>1</u>	
Passivos financeiros:			
Contas a pagar – aquisição de terreno	46.025	46.025	Valor Justo por meio do resultado
Contas a pagar	205	277	Custo amortizado
Total	<u>46.230</u>	<u>46.302</u>	

Os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado são classificados como Nível 2 conforme hierarquia de valorização.

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a Companhia não possuía nenhum ativo ou passivo financeiro significativo exposto a taxa de juros variável (como aplicações financeiras, contas a receber, contas a pagar e dívidas).

15 Seguros

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Administração optou por não constituir contratos de seguros para seus ativos.

16 Eventos subsequentes

Houve alteração no prazo de início das obras de março/23 para julho/23.