

REC
Cajamar II S.A.

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração do resultado abrangente	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Demonstração do valor adicionado	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
REC Cajamar II S.A
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Cajamar II S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Cajamar II S.A. em 31 de dezembro de 2021 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 3.8 e 10 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>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.</p> <p>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, entre outros.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 as divulgações do valor justo e do valor recuperável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.</p>

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.

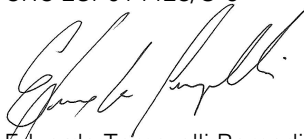
Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC SP-259915/O-0

REC Cajamar II S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2021	2020	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2021	2020
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.289	63	Empréstimos e financiamentos	12	12.141	2.788
Contas a receber	7	3.814	3.769	Contas a pagar	11	172	484
Adiantamento a Fornecedores		14	-	Obrigações fiscais		166	227
Impostos e contribuições a compensar	8	681	3	Dividendos a pagar	15	-	583
Adiantamento aquisição de terrenos	9	8.500	8.500	Outros passivos circulantes		4	15
Total do ativo circulante		<u>15.298</u>	<u>12.335</u>	Total do passivo circulante		<u>12.483</u>	<u>4.097</u>
Não circulante				Não circulantes			
Títulos e valores imobiliários	6	2.160	2.219	Empréstimos e financiamentos	11	281.795	261.121
Contas a receber	7	7.275	8.778	Impostos diferidos passivos	20	5.360	3.146
Impostos diferidos ativos	17	10.302	-	Total do passivo não circulante		<u>287.155</u>	<u>264.267</u>
Propriedades para investimentos	10	309.579	311.830				
Total do ativo não circulante		<u>329.316</u>	<u>322.827</u>	Patrimônio líquido			
				Capital social	16	53.006	69.443
				Reserva de lucros	16	-	-
				Prejuízos acumulados	16	(8.030)	(2.645)
				Total do patrimônio líquido		<u>44.976</u>	<u>66.798</u>
Total do ativo		<u><u>344.614</u></u>	<u><u>335.162</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>344.614</u></u>	<u><u>335.162</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar II S.A.

Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota explicativa	2021	2020
Receita líquida	17	30.806	25.610
Custo dos serviços prestados	10	(4.673)	(4.673)
Lucro bruto		<u>26.133</u>	<u>20.937</u>
Despesas Operacionais			
Gerais e administrativas	18	(470)	(2.277)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>25.663</u>	<u>18.660</u>
Resultado Financeiro			
Despesas financeiras	19	(39.458)	(20.713)
Receitas financeiras	19	<u>322</u>	<u>177</u>
Resultado financeiro líquido		<u>(13.473)</u>	<u>(1.876)</u>
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		(13.473)	(1.876)
Imposto de renda e contribuição social Diferido	20	8.088	(2.640)
Prejuízo líquido do exercício		<u><u>(5.385)</u></u>	<u><u>(4.516)</u></u>
Prejuízo por ação - R\$	16	(0,055)	(0,016)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar II S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

	2021	2020
Prejuízo do exercício	(5.385)	(4.516)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(5.385)</u>	<u>(4.516)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar II S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

		<u>Capital social</u>					
	Nota explicativa	Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>60.088</u>	<u>-</u>	<u>123</u>	<u>2.331</u>	<u>-</u>	<u>62.542</u>
Dividendos	16				(583)		(583)
Prejuízo do exercício	16					(4.516)	(4.516)
Absorção de prejuízo	16			(123)	(1.748)	1.871	-
Integralização de capital social	16		9.355				9.355
Aumento de capital social	16	50.000	(50.000)				-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>110.088</u>	<u>(40.645)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.645)</u>	<u>66.798</u>
Prejuízo do exercício	16	-	-	-	-	(5.385)	(5.385)
Integralização de capital social	16	-	2.363	-	-	-	2.363
Aumento de capital social	16	21.000	(21.000)	-	-	-	-
Cancelamento de Capital Social		(40.585)	40.585	-	-	-	-
Redução de Capital Social		(18.800)	-	-	-	-	(18.800)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>71.703</u>	<u>(18.697)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8.030)</u>	<u>44.976</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar II S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(Prejuízo)/Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(13.473)	(1.876)
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	38.815	20.143
Depreciação e amortização	4.673	4.673
Custo de transação	486	486
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	1.458	(3.323)
Impostos e contribuições a compensar	-	76
Despesas antecipadas	(678)	5
Fundo de reserva - títulos e valores mobiliários	59	(70)
Adiantamento de fornecedores	(14)	(8.500)
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(312)	(600)
Obrigações fiscais	(61)	124
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(435)
Outros passivos circulantes	(11)	4
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>30.942</u>	<u>10.707</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições às propriedades para investimentos	<u>(2.422)</u>	<u>(6.670)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(2.422)</u>	<u>(6.670)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento principal de empréstimos	(3.513)	(5.380)
Pagamento de juros de empréstimos	(5.761)	(10.079)
Dividendos Distribuídos	(583)	-
Integralização de capital social	2.363	9.355
Redução de capital social	(18.800)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>(26.294)</u>	<u>(6.104)</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.226</u>	<u>(2.067)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	63	2.130
No fim do exercício	2.289	63
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.226</u>	<u>2.067</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 Cajamar II 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 a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (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 três galpões situados em Cajamar, São Paulo, totalizando aproximadamente, 150.589 m² de área locável. Todos os galpões estão ocupados por 1 locatário.

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

Covid 19: Com o advento da pandemia do Coronavírus Disease 2019 (COVID-19) que teve origem na China, notam-se alguns impactos na atividade econômica do País. Na data de emissão destas demonstrações financeiras a Administração não vislumbra riscos à continuidade de seus negócios, tampouco às estimativas e julgamentos contábeis.

Nos nossos parques logísticos, a GLP está apoiando individualmente seus clientes nas medidas preventivas adotadas por cada empresa, proporcionando a estrutura necessária para sua implementação. Nas áreas comuns, foram reforçadas a higienização de todos os ambientes e utensílios e a disponibilização de álcool gel, seguindo as boas práticas recomendadas pelo Ministério da Saúde para a proteção dos colaboradores de nossos clientes, funcionários terceirizados e parceiros. Todos os parques disponibilizam informes que orientam sobre as precauções a serem tomadas durante as operações.

As obras de projetos em desenvolvimento também seguem em ritmo normal e acompanhamos de perto os cuidados e orientações aos colaboradores das construtoras parceiras.

Os ativos logísticos foram os menos impactados nas operações imobiliárias por diversos motivos:

- 1) A COVID traz impactos de curto prazo e não de longo prazo.
- 2) Processo de compra e vendas de ativos dura muito mais do que 2 a 3 meses e podem ser realizados a distância através de reuniões online.
- 3) No Brasil, vendedores de ativos e terrenistas estão sempre muito bem capitalizados, com poucos impactos de liquidez.
- 4) A venda através de canais eletrônicos (“e-commerce”) teve grande aceleração, favorecendo diversos locatários de nossos ativos.

Com todas essas ações, a Companhia não sofreu impactos negativos em suas operações.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2021, a companhia apresenta capital circulante positivo de R\$ 2.815 (R\$ 8.238 em 2020) decorrente de estratégia de caixa zero, e conforme necessidade os valores são aportados pelo fundo.

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 2021.

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 31 de março de 2022.

3.2 Uso de estimativas e julgamento

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

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

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

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

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo 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 12. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

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

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

Mensuração do valor justo

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

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

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

3.3 Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

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

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

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

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

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do IFRS 9/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%
31 a 60 dias em atraso	21%
61 a 90 dias em atraso	36%
91 a 120 dias em atraso	42%
Acima de 120 dias	96%

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso (30, 60, 90, 120 dias ou mais), 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, não ocorrerá uma reversão, uma vez que a análise por cliente é qualitativa

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 do 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 9.

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

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

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

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

3.10 Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

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

3.11 Lucro (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 e interpretações emitidas e ainda não efetivas

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19 (alteração ao CPC 06/IFRS 16) 60
- Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16).
- Referência à Estrutura Conceitual (Alterações ao CPC 15/IFRS 3).
- Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante (Alterações ao CPC 26/IAS 1).
- IFRS 17 Contratos de Seguros.

5 Caixa e equivalentes de Caixa

	31.12.2021	31.12.2020
Caixa e bancos	522	63
Aplicações financeiras (i)	<u>1.767</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>2.289</u></u>	<u><u>63</u></u>

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

6 Títulos e valores imobiliários

	31.12.2021	31.12.2020
Fundo de reserva	<u>2.160</u>	<u>2.219</u>
Total	<u><u>2.160</u></u>	<u><u>2.219</u></u>

O saldo da conta refere-se ao fundo de reserva junto a securitizadora em decorrência do empréstimo em aberto que tem como garantia a cessão dos recebíveis. Ao fim da dívida em 16 de julho de 2029 o valor retornará para a Companhia.

7 Contas a receber

	31.12.2021	31.12.2020
Contas a receber (i)	2.462	2.559
Contas a receber linearização de aluguéis (ii)	<u>8.627</u>	<u>9.988</u>
Total	<u>11.089</u>	<u>12.547</u>
Circulante	3.815	3.769
Não circulante	7.275	8.778

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

O vencimento das contas a receber do em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está assim representado:

	31.12.2021	31.12.2020
A vencer	11.089	12.547
Saldo fim do exercício	<u>11.089</u>	<u>12.547</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2021	31.12.2020
Ano de 2021	-	31.776
Ano de 2022	34.369	31.776
Ano de 2023	34.369	31.776
Ano de 2024	34.369	31.776
Ano de 2025	30.912	28.492
Posteriores a 2025	<u>104.287</u>	<u>95.870</u>
Total	<u>238.306</u>	<u>251.466</u>

8 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2021	31.12.2020
Imposto de Renda a Recuperar	476	3
Contribuição Social a Recuperar	174	-
IRRF sobre Aplicação Financeira	<u>31</u>	<u>-</u>
Total	<u>681</u>	<u>3</u>

O saldo em 2021 refere-se a saldo negativo sendo R\$ 3 do ano de 2020 e R\$ 473 do ano de 2021 de Imposto de Renda e R\$ 174 do ano de 2021 referente a Contribuição Social.

O saldo em 2020 refere-se ao saldo negativo no ano de 2020 no montante de R\$ 3 de imposto de renda.

No exercício de 2020 foram realizadas compensações de Pis e Cofins via Perdcomps utilizando os saldos dos impostos a recuperar no montante de R\$ 86 de imposto de renda dos exercícios de 2017 e 2018.

9 Adiantamento aquisição de terrenos

	31.12.2021	31.12.2020
Adiantamento de terrenos	<u>8.500</u>	<u>8.500</u>

Adiantamento realizado para aquisição de terreno localizado em Cajamar, São Paulo. Aguardando registro da escritura para formalizar a aquisição.

10 Propriedades para investimentos

	31.12.2021	31.12.2020
Terrenos	120.000	120.000
Edificações, instalações e outros	186.927	186.927
Obras em andamento	14.622	12.200
Depreciação acumulada	<u>(11.970)</u>	<u>(7.297)</u>
Total	<u>309.579</u>	<u>311.830</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Adições	Depreciações	Saldo em 31.12.2020
Terrenos	120.000	-	-	120.000
Edificações e instalações	184.303	-	(4.673)	179.630
Obras em andamento	5.530	6.670	-	12.200
Total	309.833	6.670	(4.673)	311.830

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Adições	Depreciações	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	120.000	-	-	120.000
Edificações e instalações	179.630	-	(4.673)	174.957
Obras em andamento	12.200	2.422	-	14.622
Total	311.830	2.422	(4.673)	309.579

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	31.12.2021	31.12.2020
Propriedades para investimentos em construção	549.373	542.040

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 suas propriedades para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel:		
Taxa de desconto	7,25%	6,75%
“Cap rate”	7,50%	6,75%

11 Contas a pagar

	31.12.2021	31.12.2020
Contas a pagar - provisões para serviços diversos	52	170
Retenções técnicas (i)	66	134
Provisões diversas	54	180
Total	172	484

(i) As retenções técnicas referem-se à serviços prestados relacionados as obras.

12 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento final	31.12.2021	31.12.2020
Debênture – 2ª emissão	6,00% + IPCA	16/07/2029	297.643	268.102
Custo de transação			(3.707)	(4.193)
Total			293.936	263.909
Circulante			12.141	2.788
Não circulante			281.795	261.121

Em 15 de julho de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou a 2ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 16 de julho de 2029. O montante total da emissão foi de R\$265.000 correspondentes a 265.000 debêntures com valor nominal unitário de R\$1. em série única. A remuneração dos investidores será pela variação do IPCA mais 6,00% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das debêntures.

Não há cláusulas de “covenants” financeiros sobre as debêntures. Como garantia existe a alienação fiduciária de imóveis, de ações e cessão de recebíveis. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os covenants não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2021	31.12.2020
2022	-	9.514
2023	12.978	10.179
2024	16.787	13.197
2025	22.425	17.663
2026	23.922	19.522
2026 em diante	205.683	191.046
Total	281.795	261.121

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do exercício	263.909	258.739
Pagamento principal	(3.513)	(5.380)
Pagamento Juros	(5.761)	(10.079)
Juros apropriados	38.815	20.143
Custo de transação	486	486
	293.936	263.909

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.

13 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2021, não há contingências classificadas como probabilidade perda provável ou como probabilidade de perda possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída.

14 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores em 2021 e 2020.

15 Dividendos a pagar

Composição de dividendos

	31.12.2021	31.12.2020
Dividendos a Pagar 2019	-	583
Total	-	583

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do exercício	583	-
Dividendos Distribuídos	(583)	-
Dividendos provisionados	-	583
	-	583

16 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social está representado por R\$ 71.703, correspondentes a 71.703.414 ações (R\$ 110.088 correspondentes a 110.088.399 ações em 31 de dezembro de 2020). Desse montante, R\$ 53.006, correspondentes a 53.006.414 ações, refere-se ao capital social já integralizado.

Em ata de assembleia realizada em 16 de janeiro de 2020 e publicada em 27 de julho de 2020 foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$50.000 com a emissão de 50.000.000 ações.

Em ata de assembleia realizada em 11 de maio de 2021 e publicada em 05 de agosto de 2021 foi aprovada a redução de capital social no valor de R\$ 40.585 correspondente a 40.584.985 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal do referido ato de 16 de janeiro de 2020, passando o capital a ser no valor de R\$ 69.503 correspondente a 69.503.414 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em ata realizada em 27 de julho de 2021 foi autorizada a redução de R\$ 20.000 com o cancelamento de 20.000.000 de ações ordinárias, efetivada nesta data a redução no valor de R\$ 11.800 correspondente a 11.800.00 ações ordinárias, o capital passou a ser no valor de R\$ 57.703 representado por 57.703.414 ações ordinárias.

Em 29 de outubro de 2021 foi efetivada a redução de capital no valor de R\$ 7.000 correspondente a 7.000.000 de ações ordinárias referente a uma parte da redução da ata do dia 27 de julho de 2021, e o saldo de R\$ 1.200 foi cancelado nesta data

Em ata realizada no dia 15 de dezembro de 2021 foi aprovado o aumento de R\$ 20.000 correspondente a 20.000.000 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, o capital passou a ser de R\$ 71.703 correspondente a 71.703.414 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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:

	31.12.2021	31.12.2020
Prejuízo líquido do exercício	(5.385)	(4.516)
Absorção de prejuízo com reservas	-	1.871
Reserva legal - 5%	-	-
Base para dividendos	-	-
Dividendo mínimo obrigatório - 25%	-	-
(Prejuízo)	<u>(5.385)</u>	<u>(2.645)</u>

Prejuízo por ação

	31.12.2021	31.12.2020
Prejuízo do exercício	(5.385)	(4.516)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	78.749	287.732
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,0684)	(0,016)

17 Receita líquida

	31.12.2021	31.12.2020
Receita bruta de aluguel	33.011	29.180
Deduções:		
Descontos concedidos	172	(1.722)
Impostos incidentes sobre a receita	(2.378)	(1.848)
Total	<u>30.806</u>	<u>25.610</u>

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia possui um cliente que representa 100% de sua receita operacional.

18 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2021	31.12.2020
Despesas com advogados, auditores e consultores	(208)	(1.017)
Despesa com condomínio/vacância	(204)	(504)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(53)	(382)
Despesas com manutenção	-	(88)
Outras despesas administrativas	(5)	(286)
Total	<u>(470)</u>	<u>(2.277)</u>

19 Resultado financeiro

	31.12.2021	31.12.2020
Despesas financeiras		
Juros empréstimos	(38.815)	(20.143)
Despesa com emissão e administração de empréstimos	(637)	(546)
Outras despesas financeiras	(4)	(22)
Despesas bancárias	(2)	(2)
Total	<u>(39.458)</u>	<u>(20.713)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	147	14
Juros de atualização Selic	96	7
Juros sobre recebíveis	79	41
Outras receitas financeiras	-	115
Total	<u>322</u>	<u>177</u>

20 Imposto de renda e contribuição social

A empresa teve prejuízo fiscal nos exercícios de 2021 e 2020, portanto, não temos despesa de imposto de renda e contribuição social a demonstrar:

Imposto de renda e contribuição social diferido

Ativo	31.12.2021	31.12.2020
Provisões Diversas	21	-
Crédito sobre Prejuízo Fiscal	30.280	-
Total	30.301	-
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Impostos diferidos ativos	<u>10.302</u>	<u>-</u>
	31.12.2021	31.12.2020
Passivo		
Depreciação (a)	(7.182)	(9.252)
Gastos Capitalizáveis	(8.852)	-
Total	(15.764)	(9.252)
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Impostos diferidos passivos	<u>(5.360)</u>	<u>(3.146)</u>
Impostos diferidos líquido	<u><u>4.942</u></u>	<u><u>(3.146)</u></u>

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

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2021	31.12.2020
Provisões Diversas	21	-
Depreciações	2.070	(7.765)
Crédito sobre Prejuízo	30.280	-
Gastos Capitalizáveis	<u>(8.582)</u>	<u>-</u>
Saldo no fim do exercício	<u>23.789</u>	<u>(7.765)</u>
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Diferido	<u><u>8.088</u></u>	<u><u>(2.640)</u></u>

21 Instrumentos financeiros

Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda em galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A

Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. O risco de crédito é basicamente proveniente das contas a receber de clientes.

O contas a receber da Companhia é composto por um cliente renomados no mercado, cujo contrato de locação é superior a 10 anos.

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

A Companhia possui concentração de receita maior do que 10% em 3 dos 19 clientes ativos, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
Contas a receber	11.089	12.547
Total	<u>11.089</u>	<u>12.547</u>
Circulante	3.815	3.769
Não circulante	7.275	8.778

Risco de liquidez

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

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

Risco de gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na Nota Explicativa nº 5).

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	293.936	263.909
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(2.289)	(63)
Dívida líquida	<u>291.647</u>	<u>263.846</u>
Patrimônio líquido	44.976	66.798
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	6,48	3,95

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2021	31.12.2020	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	2.289	63	Custo amortizado
Contas a receber	11.089	12.547	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	2.160	2.219	Valor justo por meio do resultado
Total	<u>15.538</u>	<u>14.829</u>	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	293.936	263.909	Valor justo por meio do resultado
Contas a pagar	172	484	Custo amortizado
Total	<u>294.108</u>	<u>264.393</u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

	Valor contábil		Valor justo		
Ativos					
31 de dezembro de 2021	Ativos financeiros a custo amortizado	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<i>Em milhares de reais</i>					
Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes	5	2.289	2.289	2.289	-
Títulos e valores mobiliários	6	2.160	2.160	2.160	-
Contas a receber	7	11.089	11.089	11.089	-
		15.538	15.538	15.538	

		Valor contábil		Valor justo		
Passivos						
31 de dezembro de 2021		Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo						
Contas a pagar	11	172	172	172	-	-
Empréstimos e financiamentos	12	293.936	293.936	293.936	-	-
		294.108	294.108	294.108		
		Valor contábil		Valor justo		
Ativos						
31 de dezembro de 2020		Ativos financeiros a custo amortizado	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	63	63	63	-	-
Títulos e valores mobiliários	6	2.219	2.219	2.219	-	-
		2.282	2.282	2.282		
		Valor contábil		Valor justo		
Passivos						
31 de dezembro de 2020		Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo						
Contas a pagar	11	484	484	484	-	-
Empréstimos e financiamentos	12	263.909	263.909	263.909	-	-
		264.393	264.393	264.393		-

Risco de taxa de juros

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

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2021, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI e IPCA com cada cenário:

31 de dezembro de 2021			Cenário Provável 1 12,25%	Cenário 2 9,19%	Cenário 3 6,12%
Operações	Risco	Valor			
Aplicações Financeiras	CDI	1.767	216	162	108
Títulos e Valores Mobiliários	CDI	2.160	265	198	132
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 6,04%	Cenário 2 7,55%	Cenário 3 9,05%
Debêntures	IPCA	(297.643)	(17.967)	(22.459)	(26.951)
Impacto financeiro líquido		<u>(293.716)</u>	<u>(17.487)</u>	<u>(22.099)</u>	<u>(26.711)</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 2,90%	Cenário 2 3,63%	Cenário 3 4,35%
Debêntures	IPCA	(268.102)	(7.775)	(9.719)	(11.662)
Impacto financeiro líquido		<u>(268.102)</u>	<u>(7.775)</u>	<u>(9.719)</u>	<u>(11.662)</u>

22 Segmentos operacionais

A Companhia segmentou sua estrutura operacional seguindo a forma com que a Diretoria gerencia suas atividades operacionais.

A Diretoria da Companhia definiu que as atividades de locação de propriedade para investimento referem-se a um único segmento operacional.

23 Seguros

A Companhia mantém seguros para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil. O resumo das apólices vigentes em 31 de dezembro de 2021 é como segue:

Descrição	Valor Segurado	Vigência Início	Vigência Término
Seguro Patrimonial	244.109	26/09/2021	26/09/2022
Responsabilidade Civil	33.284	09/02/2021	09/02/2022

24 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.