

# REC Embu das Artes S.A.

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

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração do resultado abrangente</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>



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 Embu das Artes S.A.  
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Embu das Artes 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 Embu das Artes 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 nº 3.8 e nº 8 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.</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 financeiras

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

decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda  
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP-259915/O-0

## REC Embu das Artes S.A.

### Balancos patrimoniais 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
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	285	762	Empréstimos e financiamentos	9	7.457	7.432
Contas a receber	7	4.261	2.443	Contas a pagar		1.768	117
Impostos e contribuições a compensar		131	904	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	10	6.524	3.833
Outros ativos circulantes		2.753	1.539	Obrigações fiscais		127	100
Total do ativo circulante		<u>7.430</u>	<u>5.648</u>	Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	136
				Total do passivo circulante		<u>15.876</u>	<u>11.618</u>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	7	11.634	14.374	Empréstimos e financiamentos	9	127.088	134.296
Títulos e valores imobiliários	6	2.081	2.020	Impostos diferidos	16	4.444	3.922
Propriedades para investimentos	8	144.516	146.900	Total do passivo não circulante		<u>131.532</u>	<u>138.218</u>
Total do ativo não circulante		<u>158.231</u>	<u>163.294</u>				
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	13	13.182	13.682
				Reserva de lucros	13	3.471	4.111
				Reserva legal	13	1.600	1.313
				Total do patrimônio líquido		<u>18.253</u>	<u>19.106</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>165.661</u>	<u>168.942</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>165.661</u>	<u>168.942</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Embu das Artes S.A.

### Demonstração do resultado

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

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

	Nota explicativa	2021	2020
<b>Receita líquida</b>	14	19.328	15.526
Custo dos serviços prestados	8	(2.630)	(2.630)
<b>Lucro bruto</b>		<u>16.698</u>	<u>12.896</u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	15	(677)	(827)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	8	<u>3</u>	<u>-</u>
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<u>16.024</u>	<u>12.069</u>
<b>Resultado financeiro</b>			
Despesas financeiras	16	(7.915)	(6.382)
Receitas financeiras	16	168	916
Resultado financeiro Líquido		<u>(7.747)</u>	<u>(5.466)</u>
<b>Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u>8.277</u>	<u>6.603</u>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Correntes	17	(2.016)	(845)
Diferidos	17	(522)	(995)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u>5.739</u>	<u>4.763</u>
Lucro por ação - R\$ - Básico e diluído	13	0,06	0,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **REC Embu das Artes S.A.**

### **Demonstração do resultado abrangente**

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

*(Em milhares de Reais - R\$)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	5.739	4.763
<b>Outros resultados abrangentes</b>	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<u>5.739</u>	<u>4.763</u>
<b>Despesas antecipadas</b>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Embu das Artes S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucro líquido do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<u>26.999</u>	<u>(6.957)</u>	<u>1.075</u>	<u>2.241</u>	<u>-</u>	<u>23.358</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	4.763	4.763
Destinação do lucro:							
Reserva legal		-	-	238	-	(238)	-
Dividendos adicionais distribuídos		-	-	-	-	(1.131)	(1.131)
Juros sobre capital próprio		-	-	-	-	(1.524)	(1.524)
Reserva de retenção de lucros		-	-	-	1.870	(1.870)	-
Cancelamento de aumento de capital	13	(6.957)	6.957	-	-	-	-
Redução efetivada		(6.360)	-	-	-	-	(6.360)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<u>13.682</u>	<u>-</u>	<u>1.313</u>	<u>4.111</u>	<u>-</u>	<u>19.106</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	5.739	5.739
Destinação do lucro:							
Reserva legal	13	-	-	287	-	(287)	-
Dividendos adicionais distribuídos	13	-	-	-	(4.109)	(1.363)	(5.472)
Juros sobre capital próprio	13	-	-	-	-	(620)	(620)
Reserva de retenção de lucros	13	-	-	-	3.469	(3.469)	-
Cancelamento de aumento de capital	13	-	-	-	-	-	-
Redução efetivada		(500)	-	-	-	-	(500)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<u>13.182</u>	<u>-</u>	<u>1.600</u>	<u>3.471</u>	<u>-</u>	<u>18.253</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Embu das Artes 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
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	8.277	6.603
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	7.905	6.098
Depreciação e amortização	2.630	2.630
Provisão para perdas esperadas de créditos	121	7
Custo de transação amortizado	24	24
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	801	788
Impostos e contribuições a compensar	773	240
Fundo de reserva do empréstimo (caução)	(61)	(50)
Outros ativos	(1.214)	113
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	1.651	71
Obrigações fiscais	27	(27)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.152)	(709)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>18.782</u>	<u>15.788</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Adição de propriedades para investimentos	(246)	(48)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<u>(246)</u>	<u>(48)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento de principal de empréstimos	(7.566)	(7.555)
Pagamento de juros de empréstimos	(7.546)	(6.184)
Dividendos e JCP Pagos	(3.401)	-
Redução de capital social	(500)	(6.360)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(19.013)</u>	<u>(20.099)</u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(477)</u>	<u>4.359</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	762	5.121
No fim do exercício	285	762
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(477)</u>	<u>(4.359)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

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

### **1 Contexto operacional**

A REC Embu das Artes 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 atividade preponderante: (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 um galpão situado em Embu/SP, totalizando aproximadamente 60.593 m<sup>2</sup> de área locável. Esse galpão encontra-se 100% ocupado por um 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. Reiteramos a importância de atuarmos todos juntos pelo bem comum, para que possamos superar este momento desafiador o mais rapidamente possível.

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 negativo de R\$8.446 (negativo de R\$ 5.970 em 31 de dezembro de 2020). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora exista um contrato de locação firmado de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. Além disso, o fluxo de caixa operacional da Companhia é positivo.

## **2 Base de apresentação das demonstrações financeiras**

### **2.1 Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 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 elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 31 de março de 2022.

### **3.2 Uso de estimativas e julgamento**

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 de prováveis e possível são avaliadas de acordo como o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

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

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

***Mensuração do valor justo***

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

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

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

**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**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15%

(acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$ 240mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

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 contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

### **3.8 Propriedades para investimentos**

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado conforme Nota Explicativa nº 8.

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

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

### **3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.11 Estimativa de provisão para perdas de crédito esperadas**

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas (“PCE”) sobre investimentos em instrumentos da dívida mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes para os valores a receber de clientes.

As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

### **3.12 Demais provisões**

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

### **3.13 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.

## **3.14 Lucro (prejuízo) básico 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 adotadas**

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas 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	5	33
Aplicações financeiras (a)	<u>280</u>	<u>729</u>
	<u>285</u>	<u>762</u>

As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI (97,00% do CDI em 2020) e a 70% do Selic para poupança livre. Essas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

## **6 Títulos e valores imobiliários**

	31.12.2021	31.12.2020
Fundo de reserva da dívida	<u>2.081</u>	<u>2.020</u>
Total	<u>2.081</u>	<u>2.020</u>

O saldo refere-se aos depósitos no fundo de reserva da dívida da companhia na conta da Bari Securitizadora S.A.

## 7 Contas a receber

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Contas a receber de alugueis (i)	2.009	1.424
Contas a receber de alugueis – linearização (ii)	13.886	15.400
Provisão para perdas esperadas de créditos	-	(7)
<b>Total</b>	<b>15.895</b>	<b>16.817</b>
Circulante	4.261	2.443
Não circulante	11.634	14.374

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

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis.

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Saldo início do exercício	(7)	-
(+) Adições	-	(7)
(-) Reversões	7	-
<b>Saldo fim do exercício</b>	<b>-</b>	<b>(7)</b>

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
A vencer	15.895	16.817
Vencidos acima de 90 dias	-	7
<b>Saldo fim do exercício</b>	<b>15.895</b>	<b>16.824</b>

### Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ano de 2021	-	16.663
Ano de 2022	20.869	16.663
Ano de 2023	20.869	16.663
Ano de 2024	20.869	16.663
Ano de 2025	20.869	16.663
Posteriores a 2025	111.303	88.871
	<b>194.779</b>	<b>172.186</b>

## 8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2021	31.12.2020
Terrenos		49.627	49.627
Edificações, instalações e outros	40	105.190	105.190
Obras em andamento (a)		4.812	4.566
Depreciação acumulada		<u>(15.113)</u>	<u>(12.483)</u>
		<u>144.516</u>	<u>146.900</u>

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

### Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Adições	Depreciações e amortizações (a)	Saldo em 31.12.2020
Terrenos	49.627	-	-	49.627
Edificações e instalações	95.337	-	(2.630)	92.707
Obras em andamento	4.518	48	-	4.566
<b>Total</b>	<b>149.482</b>	<b>48</b>	<b>(2.630)</b>	<b>146.900</b>

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Adições	Depreciações e amortizações (a)	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	49.627	-	-	49.627
Edificações e instalações	92.707	-	(2.630)	90.077
Obras em andamento	4.566	246	-	4.812
<b>Total</b>	<b>146.900</b>	<b>246</b>	<b>(2.630)</b>	<b>144.516</b>

- (a) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Companhia registrou um montante de R\$ 2.630, referente a depreciação das propriedades, que compõem o total dos custos dos serviços prestados apresentado nas demonstrações de resultado da Companhia.

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:

<b>Valor justo</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Propriedades para investimentos construídas	301.847	298.506

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e compara semestralmente com as avaliações efetuadas pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e a ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

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

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

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

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

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%):		
Taxa de desconto	7,25%	6,50%
<i>Cap rate</i>	7,50%	6,75%

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

## 9 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2021	31.12.2020
Debênture (a)	1,45% a.a. + CDI	20/11/2029	134.737	141.944
Custo de transação			(192)	(216)
			<u>134.545</u>	<u>141.728</u>
Circulante			7.457	7.432
Não circulante			127.088	134.296

Em 1º de novembro de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou a 1ª emissão de debêntures públicas não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de novembro de 2029. O montante total da emissão foi de R\$ 150.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,45% a.a. + CDI. O empréstimo possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis, cessão de recebíveis, alienação fiduciária de ações e fiança FIP II.

Não há cláusulas de *covenants* financeiros sobre os empréstimos e financiamentos. 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	-	7.577
2023	7.602	7.582
2024	7.588	7.567
2025	7.759	7.559
A partir de 2026	104.319	104.011
Total	<u>127.088</u>	<u>134.296</u>

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do exercício	141.728	149.345
Juros apropriados	7.905	6.098
Pagamento - Principal	(7.566)	(7.555)
Pagamento - Juros	(7.546)	(6.184)
Custo de transação	24	24
Saldo no fim do exercício	<u>134.545</u>	<u>141.728</u>

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.

## 10 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

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

	31.12.2021	31.12.2020
Capital social (a)	13.682	20.041
Reservas (b)	4.111	6.655
TJLP (c)	5,32%	4,55%
Limite de juros sobre capital próprio calculado	947	1.215
Juros sobre capital próprio provisionado	620	1.524

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

As companhias devem optar pelo maior limite de utilização entre 50% do lucro líquido desconsiderando os impostos ou 50% da reserva de lucro. A Companhia optou por não constituir JSCP até o limite máximo permitido com base no lucro ajustado dos exercícios de 2021 e 2020.

### Composição de dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

	31.12.2021	31.12.2020
Juros sobre Capital Próprio 2019	1.016	1.178
Juros sobre Capital Próprio 2020	1.524	1.524
Juros sobre Capital Próprio 2020	620	-
Dividendos a Pagar 2020	2.001	1.131
Dividendos a Pagar 2021	1.363	-
Total	6.524	3.833

### Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do exercício	3.833	1.178
JCP pagos	(162)	-
JCP provisionados	620	1.524
Dividendos pagos	(3.239)	-
Dividendos provisionados	5.472	1.131
Saldo no fim do exercício	6.524	3.833

## 11 Provisão para contingências

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, nenhuma contingência foi classificada com probabilidade de perda provável ou probabilidade de perda possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída.

## **12 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.

## **13 Patrimônio líquido**

### **Capital social**

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social subscrito está representado por R\$ 13.182 correspondentes a 13.181.863 ações (R\$ 13.682 em 31 de dezembro de 2020).

Em ata de assembleia de 19 de novembro de 2019, foi autorizada redução do capital social em até R\$ 90.000, sendo R\$ 84.860 reduzidos até 31 de dezembro de 2021.

### **Reserva legal**

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia constituiu o montante de R\$ 287 (R\$ 238 em 2020) de Reserva Legal.

### **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. Na ata Aprovação de contas 2019 (retificação do ano anterior), assembleia realizada no dia 04 de janeiro de 2021 foi aprovada a destinação de R\$ 2.238 da reserva de lucros para dividendos.

Em ata de assembleia do dia 1 de julho de 2021, na aprovação de contas de 2020, foi aprovada a destinação de R\$3.001 para dividendos, sendo R\$ 1.870 da reserva de retenção de lucros, totalizando em 2021 a destinação de total de R\$ 4.109 da reserva de lucros para dividendos. Em 2021 foram destinados R\$ 3.469 do lucro do exercício para reserva de retenção de lucros.

### **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.

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Lucro líquido do exercício	5.739	4.763
Reserva legal - 5%	<u>(287)</u>	<u>(238)</u>
Base para cálculo dos dividendos	5.452	4.525
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(1.363)	(1.131)
Distribuição de juros sobre capital próprio	<u>(620)</u>	<u>(1.524)</u>
Retenção de lucros	<u><u>(3.469)</u></u>	<u><u>(1.870)</u></u>

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

Lucro básico e diluído por ação:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Lucro líquido do exercício	5.739	4.763
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	92.153	92.613
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,06	0,05

## 14 Receita líquida

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Receita bruta de aluguel	20.869	17.678
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	-	(998)
Impostos sobre locação	<u>(1.541)</u>	<u>(1.154)</u>
Total	<u><u>19.328</u></u>	<u><u>15.526</u></u>

A receita da companhia esta concentrada em um cliente, que possui contrato vigente até 28 de fevereiro de 2031.

## 15 Despesas gerais e administrativas

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Constituição de provisão para perdas esperadas de créditos	(121)	(7)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(190)	(223)
Despesa com condomínio/vacância	(29)	(112)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(28)	(23)
Despesas com manutenção	(22)	-
Outras despesas administrativas	<u>(287)</u>	<u>(462)</u>
Total	<u><u>(677)</u></u>	<u><u>(827)</u></u>

## 16 Resultado financeiro

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesas bancárias	(1)	(1)
Juros sobre empréstimo e financiamento (a)	(7.905)	(6.320)
Despesa com quitação de empréstimo	(3)	(59)
Outras despesas financeiras	(6)	(2)
Total	<u>(7.915)</u>	<u>(6.382)</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento de aplicação financeira	46	27
Outras receitas financeiras	61	272
Juros de atualização Selic	10	90
Juros sobre recebíveis	51	527
Total	<u>168</u>	<u>916</u>
Resultado financeiro Líquido	<u>7.747</u>	<u>5.466</u>

## 17 Imposto de renda e contribuição social

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	8.277	6.603
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	(2.814)	(2.245)
Efeito dos juros sobre o capital próprio	211	518
Provisões Diversas	(5)	(7)
Depreciação/Amortização	536	536
Custo com transação	(8)	74
Despesas não dedutíveis	(25)	(8)
Compensação base negativa x prejuízo fiscal	-	239
Incentivos fiscais	89	48
Correntes	<u>2.016</u>	<u>(845)</u>

### Imposto de renda e contribuição social diferido

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Ativo</b>		
Provisões Diversas	39	20
Base Negativa/Prejuízo Fiscal	-	-
Total	39	20
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	13	7

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Passivo</b>		
Depreciação/Amortização (a)	(8.936)	(7.358)
Custo de Transação	(4.174)	(4.198)
<b>Total</b>	<b>(13.110)</b>	<b>(11.556)</b>
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(4.457)	(3.929)
<b>Diferido líquido</b>	<b>(4.444)</b>	<b>(3.922)</b>
Diferidos	(522)	(995)

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

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Prejuízo fiscal/Base Negativo	-	(437)
Provisões Diversas	6	7
Depreciação e Amortização	(537)	(492)
Gastos Capitalizáveis	-	1.354
Custo de Transação	8	(1.427)
Saldo no fim do exercício	(522)	(995)

## 18 Instrumentos financeiros

### Risco de crédito

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

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

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

A Companhia possui concentração de receita em um cliente, que possui contrato vigente até 28 de fevereiro de 2031, para o qual 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.

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Contas a receber	<u>15.895</u>	<u>16.817</u>
Total	<u><u>15.895</u></u>	<u><u>16.817</u></u>
Circulante	4.261	2.443
Não circulante	11.634	14.374

### **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 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 financeiros detalhados na Nota Explicativa nº 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na Nota Explicativa nº 5).

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

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	134.545	141.728
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(285)</u>	<u>(762)</u>
Dívida líquida	<u><u>134.260</u></u>	<u><u>140.966</u></u>
Patrimônio líquido	18.253	20.237
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	7,36	6,97

## Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2021	31.12.2020	Classificação
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	285	762	Valor justo por meio de resultado
Título e valores imobiliários	2.081	2.020	Valor justo por meio de resultado
Contas a receber	<u>15.895</u>	<u>16.817</u>	Custo amortizado
Total	<u><u>18.180</u></u>	<u><u>19.599</u></u>	
<b>Passivos financeiros</b>			
Empréstimos e financiamentos	134.545	141.728	Valor justo por meio de resultado
Contas a pagar	<u>1.768</u>	<u>117</u>	Custo amortizado
Total	<u><u>136.313</u></u>	<u><u>141.845</u></u>	

## Classificação dos instrumentos financeiros por nível

		Valor contábil		Valor justo		
<b>Ativos</b>						
<b>31 de dezembro de 2021</b>		<b>Ativos financeiros</b>	<b>Total</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo</b>						
Caixas e equivalentes	5	285	285	285	-	-
Título e valores imobiliários	6	2.081	2.081	2.081		
Contas a receber	7	15.895	15.895	15.895	-	-
		<b>18.261</b>	<b>18.261</b>	<b>18.261</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Passivos</b>						
<b>31 de dezembro de 2021</b>		<b>Outros passivos financeiros</b>	<b>Total</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Total</b>
<b>Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo</b>						
Contas a pagar		1.768	1.768	1.768	-	-
Empréstimos e financiamentos	9	134.545	134.545	134.545	-	-
		<b>136.313</b>	<b>136.313</b>	<b>136.313</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

		Valor contábil		Valor justo		
<b>Ativos</b>						
<b>31 de dezembro de 2020</b>		<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>	<b>Total</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Total</b>
<i>Em milhares de reais</i>						
<b>Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo</b>						
	5	762	762	762	-	-
Caixas e equivalentes						
	6	2.020	2.020	2.020		
Título e valores imobiliários						
	7	16.817	16.817	16.817	-	-
Contas a receber						
		<b>19.599</b>	<b>19.599</b>	<b>19.599</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

		Valor contábil		Valor justo		
<b>Passivos</b>						
<b>31 de dezembro de 2021</b>		<b>Outros passivos financeiros</b>	<b>Total</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Total</b>
<i>Em milhares de reais</i>						
<b>Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo</b>						
		117	117	117	-	-
Contas a pagar						
	9	141.728	141.728	141.728	-	-
Empréstimos e financiamentos						
		<b>141.845</b>	<b>141.845</b>	<b>141.845</b>		<b>-</b>

### **Risco de taxa de juros**

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cujas grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos 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, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e IGPM com cada cenário:

#### **31 de dezembro 2021**

<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário provável 1 12,25%</b>	<b>Cenário 2 15,31%</b>	<b>Cenário 3 18,37%</b>
Aplicações financeiras (a)	CDI	280	34	43	51
Debênture	CDI	(134.545)	(16.482)	(20.599)	(24.716)
Impacto financeiro líquido		(134.265)	(16.488)	(20.556)	(24.665)

#### **31 de dezembro 2020**

<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário provável 1 2,14%</b>	<b>Cenário 2 1,61%</b>	<b>Cenário 3 1,07%</b>
Aplicações financeiras (a)	CDI	729	16	12	8
Debênture	CDI	(141.728)	(3.033)	(2.275)	(1.516)
Impacto financeiro líquido		(140.999)	(3.017)	(2.263)	(1.508)

## **19 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 refere-se a um único segmento operacional conforme apresentado.

## **20 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:

<b>Descrição</b>	<b>Valor segurado</b>	<b>Vigência início</b>	<b>Vigência término</b>
Seguro patrimonial	113.274	26/09/2021	26/09/2022
Responsabilidade civil	18.178	09/02/2021	09/02/2022

## **21 Eventos subsequentes**

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