

REC Guarulhos II
S.A.

**Demonstrações financeiras
referentes ao exercício findo em
31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório do auditor independente 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
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



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 Guarulhos II S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Guarulhos 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 Guarulhos 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 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

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

consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP014428/O-6



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

REC Guarulhos II S.A.

Balancos patrimoniais

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

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2021	2020
Circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	5	57.416	1
Contas a receber	6	5.775	229
Impostos e contribuições a compensar	7	576	321
Outros ativos circulantes		827	-
Total dos ativos circulantes		<u>64.594</u>	<u>551</u>
Não circulantes			
Contas a receber	6	5.949	-
Impostos diferidos ativos	16	47.058	34.875
Propriedades para investimentos	8	<u>937.019</u>	<u>636.543</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>990.026</u>	<u>671.418</u>
Total dos ativos		<u>1.054.620</u>	<u>671.969</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2021	2020
Circulantes			
Contas a pagar	9	13.011	31.327
Empréstimos e financiamentos	10	34.210	166.833
Contas a pagar - partes relacionadas	11	10	9
Obrigações fiscais		538	1.058
Total dos passivos circulantes		<u>47.769</u>	<u>199.227</u>
Não circulantes			
Impostos diferidos passivo	16	23.190	18.835
Empréstimos e financiamentos	10	<u>747.882</u>	<u>-</u>
Total dos passivos não circulantes		<u>771.072</u>	<u>18.835</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	13	251.178	450.001
Reserva de capital	13	30.933	35.048
Prejuízos acumulados	13	<u>(46.332)</u>	<u>(31.142)</u>
Total do patrimônio líquido		<u>235.779</u>	<u>453.907</u>
Total dos passivos e patrimônio líquido		<u>1.054.620</u>	<u>671.969</u>

REC Guarulhos II S.A.

Demonstrações de resultados

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

(Em milhares de reais - R\$, prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2021	2020
Receita Líquida	16	11.076	-
Custos de Serviços Prestados	8	(2.318)	-
Lucro/Prejuízo Bruto		<u>8.758</u>	<u>-</u>
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	(5.546)	(2.500)
Reversão/(provisão) para redução ao valor recuperável		-	57.498
Lucro/(prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		<u>3.212</u>	<u>54.998</u>
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	15	(30.750)	(23)
Receitas financeiras	15	4.519	19
Resultado financeiro líquido		<u>(26.231)</u>	<u>(4)</u>
Lucro/(prejuízo) operacional e antes do imposto de renda e Da contribuição social		(23.019)	54.994
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido	17	<u>7.829</u>	<u>(18.698)</u>
Lucro/(prejuízo) do exercício		<u>(15.190)</u>	<u>36.296</u>
Lucro/(prejuízo) por ação - R\$	13	0,038	0,074

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos II S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

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

(Em milhares de reais - R\$)

	2021	2020
Lucro/(prejuízo) do exercício	(15.190)	36.296
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u><u>(15.190)</u></u>	<u><u>36.296</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos II S.A.

Demonstrações 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		Reserva de Capital		Lucro/Prejuízo do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar	Subscrito	A integralizar		
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>450.002</u>	<u>(202.923)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(67.438)</u>	<u>179.641</u>
Lucro do exercício	12	-	-	-	-	36.296	36.296
Integralização de capital	12	-	202.922	-	-	-	202.922
Aumento de reserva de Capital	12	-	-	430.294	(430.294)	-	-
Integralização de reserva de Capital		-	-	-	35.048	-	35.048
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>450.002</u>	<u>(1)</u>	<u>430.294</u>	<u>(395.246)</u>	<u>(31.142)</u>	<u>453.907</u>
Prejuízo do exercício	13	-	-	-	-	(15.190)	(15.190)
Integralização de reserva de Capital	13	-	-	-	297.062	-	297.062
Recompra de Ações	13	-	-	(301.177)	-	-	(301.177)
Cancelamento de Capital a Integralizar	13	(1)	1	-	-	-	-
Redução de Capital realizada	13	<u>(198.823)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(198.823)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>251.178</u>	<u>-</u>	<u>129.117</u>	<u>(98.184)</u>	<u>(46.332)</u>	<u>235.779</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos II S.A.

Demonstrações 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		
Lucro/(prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(23.019)	54.994
Juros e encargos financeiros líquidos	40.803	-
Provisão para ajuste ao valor recuperável - impairment	-	(57.498)
Depreciação e Amortização	2.318	-
Custo de Transação Amortizado	361	-
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(11.495)	(229)
Impostos e contribuições a compensar	(255)	(16)
Outros ativos circulantes	(827)	-
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(11.276)	31.303
Obrigações fiscais	(519)	1.045
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(3.909)</u>	<u>29.599</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Baixas as propriedades para investimentos	2.264	2.856
Adições as propriedades para investimentos	<u>(312.098)</u>	<u>(163.759)</u>
Caixa líquido gerado aplicado nas atividades de investimento	<u>(309.834)</u>	<u>(160.903)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos	(166.417)	41.678
Pagamento de juros de empréstimos	(6.389)	(145.572)
Captação de Empréstimo	750.000	-
Custo de transação - aquisição	(3.099)	-
Recompra de Ações	(301.177)	-
Integralização de capital social	-	202.922
Integralização de reserva de capital	297.062	35.048
Redução de Capital Social	(198.823)	-
Contas a pagar - partes relacionadas	1	(2.772)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>371.158</u>	<u>131.304</u>
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>57.415</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	1	1
No final do exercício	<u>57.416</u>	<u>1</u>
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>57.415</u>	<u>-</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 Guarulhos II S.A. (“Companhia”) é uma companhia por ações controlada pelo Grupo GLP Brasil - Global Logistics Properties (“Grupo”), constituída em 18 de fevereiro de 2016. A sede da Companhia está localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 – 5º andar.

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

A Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente 504.997 m² de área locável situado em Guarulhos – São Paulo, que corresponderá ao total de 7 galpões. Em 2021, dois galpões ficaram prontos e foram locados para dois locatários, uma área de 169.824 m². O restante 335.172 m² tem previsão de conclusão das obras até maio de 2023.

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\$16.824 (e negativo de R\$198.676 em 2020) decorrente do volume de gastos necessários para a construção de suas propriedades para investimento e da estratégia de caixa zero, e conforme necessidade, os valores são aportados pelo acionista.

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

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 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

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.

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. 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 a contribuição social correntes são calculados pelo regime do Lucro Real, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação.

3.8 Propriedades para investimentos

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

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

3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

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

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

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

3.11 Instrumentos financeiros

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

Os ativos e passivos financeiros são 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.

3.12 Lucro básico e diluído por ação

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

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

4 Pronunciamentos contábeis

Novas normas 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	32	1
Aplicações financeiras (a)	57.384	-
Total	57.416	1

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

6 Contas a receber

	31.12.2021	31.12.2020
Contas a receber de aluguéis (i)	5.420	-
Contas a receber de linearização de aluguel (ii)	6.496	-
Outras contas a receber	-	229
Provisão para perdas esperadas de créditos – IFRS 9	(192)	-
Total	11.724	229
Circulante	5.775	229
Não circulante	5.949	-

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

A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos 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, conforme Nota Explicativa 3.5

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	1.787	229
Vencidos de 1 a 30 dias (a)	3.633	-
Provisão para perdas esperadas de créditos – IFRS 9	(192)	-
Saldo fim do exercício	5.228	229

- (a) Foi considerado 5% da parcela vencida para determinação da provisão para devedores duvidosos.

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2021	31.12.2020
Ano de 2022	-	229
Ano de 2023	38.369	-
Ano de 2024	38.369	-
Ano de 2025	38.369	-
Posteriores a 2026	357.407	-
Total	472.514	229

7 Impostos e contribuições a compensar

	31/12/2021	31/12/2020
Imposto de renda a recuperar	-	321
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicação financeira	576	-
	576	321

8 Propriedades para investimentos

	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos (i)	418.717	422.982
Edificações, instalações e outros	278.168	-
Obras em andamento	242.452	213.561
Depreciação acumulada	(2.318)	-
Total	937.019	636.543

(i) A baixa no saldo de terrenos, refere-se a transferência para a Sociedade por cota de participações .

Movimentação das propriedades para investimentos

31 de dezembro de 2021

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Adições	Transferências	Baixas (i)	Depreciação e Amortizações	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	422.982	-	-	(4.265)	-	418.717
Edificações, instalações e outros	-	-	280.978	(2.810)	(2.318)	275.850
Obras em andamento	213.561	312.098	(280.978)	(2.229)	-	242.452
Total	636.543	312.098	-	(9.304)	(2.318)	937.019

31 de dezembro de 2020

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Reversão da provisão para redução ao valor recuperável	Adições	Baixas (i)	Saldo em 31.12.2020
Terrenos	413.108	-	12.500	(2.626)	422.982
Obras em andamento	42.055	-	171.736	(230)	213.561
Provisão para redução ao valor recuperável	(57.498)	57.498	-	-	-
Total	397.665	57.498	184.236	(2.856)	636.543

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2021	32/12/2020
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	1.485.066	1.062.397

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% a 10,25%	9,00% a 10,00%
“Cap rate”	7,50%	6,75%

O terreno foi dado em garantia na operação de financiamento, através da alienação fiduciária do imóvel.

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

9 Contas a pagar

	31/12/2021	31/12/2020
Contas a pagar	1.925	6.127
Retenções técnicas	4.260	1.693
Contas a pagar – aquisição terreno (i)	5.460	12.500
Provisões diversas (ii)	1.366	11.007
Total	13.011	31.327

(i) Referem-se a contas a pagar de terreno via constituição de Sociedade em Conta de Participação - SCP.

(ii) Refere-se a provisão de notas de dezembro de 2021 que darão entrada no sistema em janeiro de 2022.

10 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31/12/2021	31/12/2020
2ª Debênture	2,35% a.a + CDI	20/05/2026	784.830	-
Financiamento Terreno Banco Bradesco	9,5% a.a. + TR	28/06/2021	-	166.833
Custo de Transação			(2.738)	-
Total			782.092	166.833
Circulante			34.210	166.833
Não circulante			747.882	-

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31/12/2021	31/12/2020
2023	44.904	-
2024	144.928	-
2025	144.928	-
2026	<u>413.122</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>747.882</u></u>	<u><u>-</u></u>

Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do exercício	166.833	250.249
Juros capitalizados	10.668	20.478
Juros apropriados período	30.135	-
Captção de Empréstimo	750.000	-
Pagamento principal	(166.417)	41.678
Pagamento – juros	(6.389)	(145.572)
Custos de transação - aquisição	(3.099)	-
Custos de transação - amortização	361	-
Saldo no fim do exercício	<u><u>782.092</u></u>	<u><u>166.833</u></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.

Em 27 de junho de 2018, a Companhia realizou um financiamento para aquisição de terreno em Guarulhos, com vencimento final total em 28 de junho de 2021. O financiamento foi captado junto ao Banco Bradesco pelo montante total de R\$250.000. A remuneração da dívida será uma taxa prefixada de 9,5% mais a variação da TR. Os valores foram liquidados conforme fluxo de vencimento.

Em 10 de junho de 2021, a Companhia (“Emissora”) realizou a 2ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, em série única, com vencimento final total em 20 de maio de 2026. As debêntures foram captadas com o Banco Bradesco. O montante total da emissão foi de R\$750.000 correspondentes a 750.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 2,35% ao ano.

Não há cláusulas de “covenants” financeiros sobre o financiamento. Há garantias de Hipoteca do Imóvel, alienação fiduciária imóvel e alienação fiduciária de ações. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os convenants não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

11 Contas a pagar – 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.

	31/12/2021	31/12/2020
Mútuo – GLP Brasil Gestão de Recursos e Adm Imobiliária	<u>10</u>	<u>9</u>

12 Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte em algum processo de natureza tributária, cível, ambiental, tampouco em outros processos administrativos, que tenham sido classificadas como provável, conforme seus assessores jurídicos.

Em 31 de dezembro de 2021, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 1.529 de natureza trabalhista.

13 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito está representado por R\$251.178, correspondentes a 831.472.151 ações, estavam totalmente integralizados (R\$450.001 em 31 de dezembro de 2020).

Em 24 de novembro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social no valor de R\$1, dividido em 1.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal e foi constituído uma Reserva de Capital no valor de R\$430.294, dividido em 430.294.344 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Deste montante R\$ 297.062 foi integralizado em 2021 (R\$ 35.048 em 2020).

Em 17 de junho de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado a aquisição de ações ordinárias de emissão da Companhia, para permanência em tesouraria e posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social, sendo o preço de aquisição no montante de R\$301.177, correspondente a 301.176.607 ações.

Em 18 de junho de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o cancelamento R\$1.000, correspondente a 1.000 ações ordinárias e ato contínuo foi aprovado uma redução do capital social de até R\$48.823.

Em 03 de setembro de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado a redução de capital social no valor de até R\$250.000.

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 Assembleias para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

Dividendos

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

Resultado básico e diluído por ação

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado do exercício	(15.190)	36.296
Quantidade média ponderada de ação (em milhares)	395.106	450.002
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	0,0384	0,081

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

14 Receita líquida

	31.12.2021	31.12.2020
Receita bruta de aluguel	20.478	-
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(8.652)	-
Impostos sobre locação	(750)	-
Total	<u>11.076</u>	<u>-</u>

Em 2021, a Companhia possui dois clientes que representam 64,67% e 36,32%, ou seja, R\$13.242 e R\$7.438 da receita líquida total.

15 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2021	31/12/2020
PCLD	(238)	-
Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU	(1.820)	(2.180)
Despesa com condomínio/vacância	(1.378)	-
Serviços advocatícios de auditoria e contábil	(1.056)	(277)
Publicações, propaganda e publicidade	(567)	(28)
Despesa com manutenção	(195)	-
Outras despesas	(292)	(15)
Total	<u>(5.546)</u>	<u>(2.500)</u>

16 Resultado financeiro

Despesas financeiras		
Juros com empréstimo	(30.135)	-
Despesa com emissão a administração de empréstimo	(362)	-
Despesas bancárias	(5)	-
Imposto sobre Operações Financeiras - IOF	(248)	(23)
Total	<u>(30.750)</u>	<u>(23)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	4.508	3
Juros Selic	11	16
Total	<u>4.519</u>	<u>19</u>
Resultado financeiro Líquido	<u>(26.231)</u>	<u>(4)</u>

17 Imposto de renda e contribuição social

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

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31/12/2021	31.12.2020
Ativo		
Provisões Diversas	750	9
Prejuízo/Base Negativa	137.655	102.564
Total	138.405	102.573
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	47.058	34.875
Passivo		
Gastos Capitalizáveis	(64.077)	(55.398)
Custos de Transação	(2.738)	-
Depreciação/Amortização	(1.391)	-
Total	(68.206)	(55.398)
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	(23.190)	(18.835)

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31/12/2021	31.12.2020
Provisões Diversas	(252)	(3)
Despesas Impairment	-	19.550
Prejuízo/Base Negativa	(11.931)	(19.684)
Gastos Capitalizáveis	2.950	18.835
Custos de Transação	931	-
Depreciação/Amortização	473	-
Saldo no fim do exercício	(7.829)	18.698

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 maior do que 10% em 2 dos 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	11.724	229
Total	<u>11.724</u>	<u>229</u>
Circulante	5.775	229
Não circulante	5.949	-

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 10, 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)	782.092	166.833
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(57.416)</u>	<u>(1)</u>
Dívida líquida	<u>724.676</u>	<u>166.832</u>
Patrimônio líquido	235.779	453.907
Índice de dívida líquida sobre patrimônio líquido	3,0735	0,3675

Categorias de instrumentos financeiros

	2021	2020	Classificação
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalentes de caixa	57.416	1	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	11.727	229	Custo amortizado
Total	<u>69.140</u>	<u>230</u>	
Passivos financeiros:			
Empréstimos e financiamentos	782.092	166.833	Valor justo por meio do resultado
Contas a pagar	13.011	31.327	Custo amortizado
Total	<u>795.103</u>	<u>198.160</u>	

Risco de taxa de juros

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

31 de dezembro de 2021

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 12,25%	Cenário 2 15,31%	Cenário 3 18,37%
Aplicações Financeiras	CDI	<u>57.384</u>	<u>7.030</u>	<u>8.787</u>	<u>10.544</u>
		Valor	Cenário Provável 1 12,25%	Cenário 2 15,31%	Cenário 3 18,37%
Operações	Risco				
Debêntures	CDI	<u>(784.830)</u>	<u>(96.142)</u>	<u>(120.177)</u>	<u>(144.213)</u>
		Valor	Cenário Provável 1 6,04%	Cenário 2 7,55%	Cenário 3 11,32%
Operações	Risco				
Impacto financeiro líquido		<u>(727.446)</u>	<u>(89.112)</u>	<u>(111.390)</u>	<u>(133.669)</u>

19 Seguros

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, e de 2020, a Administração optou por não constituir contratos de seguros para seus ativos.

20 Transação não caixa

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresenta o total de R\$10.668 (R\$ 20.477 em 2020) representados por itens não caixa, os quais foram transferidos dos juros de empréstimos para a rubrica de gastos capitalizáveis no grupo de propriedade para investimentos.

21 Eventos subsequentes

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