

REC Log 411 S.A.

**Demonstrações financeiras para o
exercício findo em
31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações de resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da

REC Log 411 S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Log 411 S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Log 411 S.A. em 31 de dezembro de 2022 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

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

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos

Notas explicativas nº 3.7 e nº 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria

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

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

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

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

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

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

São Paulo, 05 de abril de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Thaís de Lima Rodrigues Leandrini
Contadora CRC-1SP280836/O-5

REC Log 411 S.A.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021***(Em milhares de Reais - R\$)*

Ativo	Nota explicativa	2022	2021	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2022	2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	3.022	208	Contas a pagar	9	2.027	5.050
Contas a receber	6	4.500	5.250	Empréstimos e financiamentos	10	10.791	10.801
Impostos e contribuições a compensar	7	430	462	Adiantamento de clientes	14	10.407	8.322
Adiantamentos a fornecedores		-	2.086	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	12	18.803	18.478
Outros ativos circulantes		3.053	317	Obrigações fiscais		282	405
Total do ativo circulante		11.005	8.323	Imposto de renda e contribuição social a pagar		47	402
Não circulante				Outros passivos circulantes		636	-
Contas a receber	6	2.185	4.156	Total do passivo circulante		42.993	43.458
Contas a receber - partes relacionadas	13	2.115	2.115	Não circulante			
Depósito judicial	11	3.688	3.480	Empréstimos e financiamentos	10	169.643	181.273
Impostos diferidos	19	4.908	4.395	Impostos diferidos passivos	19	13.784	12.583
Propriedades para investimentos	8	248.021	250.446	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	11	2.224	2.224
Total do ativo não circulante		260.917	264.592	Total do passivo não circulante		185.651	196.080
				Patrimônio líquido			
				Capital social	15	38.618	29.755
				Reserva de lucros	15	4.168	3.198
				Reserva legal	15	492	424
				Total do patrimônio líquido		43.278	33.377
Total do ativo		271.922	272.915	Total do passivo e patrimônio líquido		271.922	272.915

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Log 411 S.A.

Demonstrações de resultados

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	2022	2021
Receita líquida	16	37.366	31.889
Custo dos serviços prestados	8	<u>(6.839)</u>	<u>(6.839)</u>
Lucro bruto		30.527	25.050
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	17	(3.835)	(4.005)
Outras receitas operacionais líquidas		(1)	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro		26.691	21.045
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	18	(24.983)	(11.266)
Receitas financeiras	18	<u>356</u>	<u>694</u>
Resultado financeiro líquido		2.064	10.473
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		2.064	10.473
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	19	-	(1.114)
Diferidos	19	<u>(702)</u>	<u>(1.507)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>1.362</u>	<u>7.852</u>
Lucro por ação - R\$	15	0,02	0,22

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Log 411 S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	1.362	7.852
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u><u>1.362</u></u>	<u><u>7.852</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Log 411 S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Reservas de lucros							Total
		Capital social	Capital Social a integralizar	AFAC	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Resultado do exercício	
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>951</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52.057</u>	<u>31</u>	<u>9.000</u>	<u>-</u>	<u>62.039</u>
Lucro líquido do exercício	15	-	-	-	-	-	-	7.852	7.852
Destinação do lucro:									
Juros sobre o capital próprio	15	-	-	-	-	-	-	(2.396)	(2.396)
Reserva Legal	15	-	-	-	-	393	-	(393)	-
Dividendos	15	-	-	-	-	-	(4.000)	(1.865)	(5.865)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	-	-	3.198	(3.198)	-
Devolução de dividendos							9.000	-	9.000
Conversão de de reserva de capital para reserva de lucros	15	-	-	-	14.000	-	(14.000)	-	-
Aumento de capital com reserva de ágio	15	66.057	-	-	(66.057)	-	-	-	-
Redução de capital social	15	(43.000)	-	-	-	-	-	-	(43.000)
Aumento de Capital		53.853	(53.853)	-	-	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	3.853	-	-	-	-	3.853
Integralização de Capital	15	-	5.747	(3.853)	-	-	-	-	1.894
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>77.861</u>	<u>(48.106)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>424</u>	<u>3.198</u>	<u>-</u>	<u>33.377</u>
Lucro líquido do exercício								1.362	1.362
Destinação do lucro:									
Reserva Legal		-	-	-	-	68,00	-	(68)	-
Dividendos		-	-	-	-	-	-	(324)	(324)
Reserva de retenção de lucros		-	-	-	-	-	970,00	(970)	-
Integralização de Capital		-	8.863,00	-	-	-	-	-	8.863
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>77.861</u>	<u>(39.243)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>492</u>	<u>4.168</u>	<u>-</u>	<u>43.278</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Log 411 S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	2.064	10.473
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	24.480	11.158
Depreciações	6.839	6.839
Amortização de custas de transação	261	261
Impostos diferidos sobre receita de aluguel		-
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	2.721	(1.624)
Impostos e contribuições a compensar	33	-
Adiantamentos de fornecedores	2.142	(2.084)
Depósito judicial	(208)	(1.280)
Outros ativos	(2.737)	90
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(3.023)	3.063
Adiantamentos de clientes	2.085	(10.128)
Outros passivos circulantes	580	330
Obrigações fiscais	(136)	(200)
Pagamento de Impostos	(355)	(1.150)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>34.746</u>	<u>15.748</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(4.414)</u>	<u>(1.071)</u>
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	<u>(4.414)</u>	<u>(1.071)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos	(12.020)	(6.383)
Pagamento de juros de empréstimos	(24.361)	(10.554)
Integralização de Capital	8.863	5.747
Dividendos devolvidos	-	9.000
Redução de capital social	-	(43.000)
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos	-	(10.582)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(27.518)</u>	<u>(55.772)</u>
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.814</u>	<u>(41.095)</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	208	41.303
No fim do exercício	<u>3.022</u>	<u>208</u>
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.814</u>	<u>(41.095)</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 Log 411 S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A companhia tem por objeto: (a) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios. Atualmente a Companhia possui um total de 3 galpões situados em Guarulhos e Campo Grande, totalizando aproximadamente 201.025 m² de área bruta locável. Em 31 de dezembro de 2022, 82,27% dos galpões estão ocupados por 6 locatários (84,21% por 6 locatários em 31 de dezembro de 2021).

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

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 37.078 (negativo R\$ 35.135 em 31 de dezembro de 2021). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora existam contratos de locação firmados de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. Além da política de caixa mínimo na Companhia, de maneira que caso seja necessário, o fundo de gestão realiza aportes para a Companhia cumprir suas dívidas e obrigações.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

(i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2022.

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

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

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

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 05 de abril de 2023.

3.2 Uso de estimativas

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 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.

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

A Administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.9.

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

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

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 CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	5,28%
31 a 60 dias em atraso	25,24%
61 a 90 dias em atraso	32,05%

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso, e utilizando-se desse indicador é calculado o montante a ser provisionado, para todas as faixas de atraso, sobre o saldo vencido na data-base.

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o montante da provisão apurada for menor que a provisão já constituída, não ocorrerá uma reversão, uma vez que a análise por cliente é qualitativa

3.6 Provisão para imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social estão apresentadas nas rubricas “corrente” e “diferido” nas demonstrações do resultado.

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

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

3.7 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.

3.8 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 e 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.

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

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

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

3.10 Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

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

3.11 Lucro(Prejuízo) básico e diluído por ação

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

4 Pronunciamentos contábeis

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2022	Contratos Onerosos – Custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25) Imobilizado – Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27) Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15)

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

Futuros requerimentos

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

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

5 Caixa e equivalentes de Caixa

	31.12.2022	31.12.2021
Caixas e bancos	15	13
Aplicações financeiras (a)	<u>3.007</u>	<u>195</u>
Total	<u>3.022</u>	<u>208</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI (97,00% do CDI em 2021). 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

	31.12.2022	31.12.2021
Contas a receber de aluguéis (i)	3.800	3.810
Contas a receber de linearização de aluguel (ii)	3.073	5.552
Contas a receber condomínio	-	232
Provisão para perdas esperadas de créditos	<u>(188)</u>	<u>(188)</u>
Total	<u>6.685</u>	<u>9.406</u>
Circulante	4.500	5.250
Não circulante	2.185	4.156

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou 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.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo início do exercício	(188)	(1)
(+) Adições	<u>-</u>	<u>(187)</u>
Saldo fim do exercício	<u>(188)</u>	<u>(188)</u>

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

	31.12.2022	31.12.2021
A vencer	6.685	9.406
Vencidos acima de 90 dias	<u>188</u>	<u>188</u>
Saldo fim do exercício	<u>6.873</u>	<u>9.594</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2022	31.12.2021
Ano de 2022	-	42.264
Ano de 2023	30.703	42.264
Ano de 2024	11.291	24.644
Ano de 2025	9.526	19.078
Ano de 2026	8.841	24.359
Posteriores a 2026	<u>19.514</u>	<u>24.359</u>
Total	<u>79.875</u>	<u>152.609</u>

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2022	31.12.2021
Imposto de Renda Retido na Fonte a recuperar	<u>429</u>	<u>462</u>
Total	<u>429</u>	<u>462</u>

Em dezembro de 2022 o saldo de movimentação refere-se R\$ 154 a antecipação mensal de Imposto de Renda Pessoa Jurídica e R\$ 5 refere-se a Imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras.

O saldo em 2021 refere-se ao imposto de renda retido na fonte sobre a rescisão de contrato antecipada de um dos locatários.

8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2022	31.12.2021
Terrenos		35.595	35.595
Edificações, instalações e outros	40	269.466	269.466
Depreciação de edificações		(52.320)	(46.918)
Amortização acumulada (a)		(14.137)	(12.700)
Obras de melhoria em andamento (b)		<u>9.417</u>	<u>5.003</u>
Total		<u>248.021</u>	<u>250.446</u>

(a) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da companhia.

(b) Refere-se ao valor das reformas (retrofit) que serão transferidas para Edificações, em conexão com a finalização das obras.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	35.595	-	-	35.595
Edificações e instalações	209.848	-	(6.839)	203.009
Obras em andamento	<u>5.003</u>	<u>4.414</u>	<u>-</u>	<u>9.417</u>
Total	<u>250.446</u>	<u>4.414</u>	<u>(6.839)</u>	<u>248.021</u>

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	35.595	-	-	35.595
Edificações e instalações	216.687	-	(6.839)	209.848
Obras em andamento	<u>3.932</u>	<u>1.071</u>	<u>-</u>	<u>5.003</u>
Total	<u>256.214</u>	<u>1.071</u>	<u>(6.839)</u>	<u>250.446</u>

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	<u>573.421</u>	<u>622.651</u>

Em 2022 e 2021 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Taxa de desconto	7,50% a 8,75%	7,0% a 8,25%
Taxa de Capitalização	7,50% a 9,25%	7,50% a 9,25%

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

9 Contas a pagar

	31.12.2022	31.12.2021
Contas a pagar	292	3.043
Retenções técnicas (i)	205	205
Provisões diversas (ii)	1.530	1.802
Total	<u>2.027</u>	<u>5.050</u>

- (i) As retenções técnicas referem-se à serviços prestados relacionados as obras.
(ii) Provisão para serviços prestados com recebimento das notas fiscais no exercício posterior.

10 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento final	31.12.2022	31.12.2021
Debênture	1,35% + CDI	20/12/2030	182.500	194.400
Custos de transação			(2.066)	(2.326)
Total			<u>180.434</u>	<u>192.074</u>
Circulante			10.791	10.801
Não circulante			169.643	181.273

Em 6 de dezembro de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou a 1ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de dezembro de 2030. O montante total da emissão foi de R\$200.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,35% + CDI.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 os contratos de empréstimos da Companhia não possuem “covenants” financeiros e todos os covenants não financeiros foram atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2022	31.12.2021
2023	-	11.810
2024	17.820	17.832
2025	17.820	17.832
2026	20.231	20.241
2027	22.642	22.649
2027 e posteriores	<u>91.130</u>	<u>90.909</u>
Total	<u>169.643</u>	<u>181.273</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo no início do exercício	192.074	197.592
Juros apropriados	24.480	11.158
Pagamento - principal	(12.020)	(6.383)
Pagamento - juros	(24.361)	(10.554)
Custo de Transação - amortização	<u>261</u>	<u>261</u>
Saldo no fim do exercício	<u>180.434</u>	<u>192.074</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.

11 Provisão para contingências

	31.12.2022	31.12.2021
Trabalhista	28	28
Tributário (i)	<u>2.196</u>	<u>2.196</u>
Total	<u>2.224</u>	<u>2.224</u>

- (i) Trata – se de nota de lançamento lavrada em razão da existência de supostos débitos de ISS originados de obras de construção civil.

	31.12.2022	31.12.2021
Depósito Judicial	<u>3.688</u>	<u>3.480</u>
	<u>3.688</u>	<u>3.480</u>
Movimentação depósito judicial	31.12.2022	31.12.2021
Saldo Inicial	3.480	2.200
Atualização	208	250
Adição	<u>-</u>	<u>1.030</u>
Total	<u>3.688</u>	<u>3.480</u>

Em 31 de dezembro de 2022, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 5.754 de natureza fiscal e R\$ 261 de natureza cível. (em 2021 R\$ 225 de natureza cível).

12 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

Em dezembro de 2022 não houve cálculo de JCP pois a empresa apresentou Prejuízo fiscal. Em 2021 os juros sobre capital próprio foram assim calculados:

	31.12.2022	31.12.2021
Capital social (a)	-	53.008
Reservas (b)	-	9.000
TJLP (c)	7,20%	5,32%
Juros sobre capital próprio calculado	-	3.299
Juros sobre capital próprio provisionado	-	2.396

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

As companhias podem 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 do exercício de 2022 e 2021.

Composição de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31.12.2022	31.12.2021
Dividendos 2020	10.935	10.935
Dividendos 2021	1.865	1.865
Dividendos 2022	324	-
Juros sobre Capital Próprio 2020	3.282	3.282
Juros sobre Capital Próprio 2021	2.396	2.396
Total	18.803	18.478

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo no início do exercício	18.478	20.799
JCP pagos	-	-
JCP provisionados	-	2.396
Dividendos pagos	-	(10.582)
Dividendos provisionados	324	5.865
Saldo no fim do exercício	18.803	18.478

13 Partes relacionadas

	31.12.2022	31.12.2021
Contas a receber - REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A. (a)	2.115	2.115
(a) Refere-se a uma obrigação da REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("REC LOG 331"), com relação a um depósito judicial de um processo para recorrer a cobrança indevida de ISS. Devido a galpão pertencer a REC LOG 331 e o depósito ter sido realizado pela Companhia, fora constituída a obrigação de reaver esse valor assim que o processo for finalizado. Não há incidência de juros e IOF sobre a operação e o processo se encontra em andamento.		

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 2022 e 2021.

14 Adiantamento de clientes

	31.12.2022	31.12.2021
Reformas substanciais (distrato)	<u>10.407</u>	<u>8.322</u>
Total	<u>10.407</u>	<u>8.322</u>
(a) Refere-se ao valor adiantado pelo locatário para realização das reformas e despesas substâncias necessárias para deixar o galpão disponível para utilização após a rescisão de contrato.		

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social está representado por R\$ 77.861, correspondentes a 77.861.069 ações, desse montante, R\$38.718 correspondentes a 38.618.225 ações estavam totalmente integralizadas. (R\$29.755, correspondentes a 29.754.915 ações em 31 de dezembro de 2021).

Em 12 de fevereiro de 2021 foi aprovado em assembleia geral extraordinária a devolução de dividendos no valor de R\$ 9.000 referente a deliberação de 28 de fevereiro de 2018, que aconteceu em março de 2021.

Em ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de maio de 2021 foi aprovado aumento de capital mediante capitalização de reservas de capital no montante de R\$ 66.057.

Em ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de maio de 2021 foi aprovada redução de capital no montante de R\$ 66.500.

Em ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de outubro de 2021 foi ratificada a ata anterior de 12 de maio de 2021 onde efetivou a redução de R\$ 43.000 e cancelou o valor remanescente que não poderá mais ser usado para reduzir o capital.

Na mesma ata, foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$ 53.853 sendo R\$ 3.853 integralizados através da capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital, R\$1.894 integralizados durante o exercício de 2021 e R\$8.863 integralizados durante o exercício de 2022 restando R\$ 39.243 a serem integralizados em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2029.

Reserva de capital

Refere-se ao ágio decorrente da emissão de novas ações em 2014.

Em 30 de maio de 2018, a Companhia aprovou a conversão de parte das suas reservas de capital em reserva de lucros, os quais serão distribuídos na forma de dividendos ao longo do exercício.

Em ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de maio de 2021 parte da reserva de capital, no montante de R\$ 66.057 foi capitalizada para aumento de capital.

Durante o exercício de 2021 ocorreu o cancelamento da conversão da reserva de capital, no montante de R\$ 14.000 para reserva de lucros, assim reconstituindo a reserva de capital nesse montante.

Reserva legal

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

Reserva de lucros

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

Destinação do resultado do exercício

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Lucro líquido do exercício	1.362	7.852
Reserva legal – 5%	<u>(68)</u>	<u>(393)</u>
Base para cálculo dos dividendos	1.294	7.459
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(324)	(1.865)
Distribuição de juros sobre capital próprio	-	(2.396)
Reserva de Lucros(a)	(4.168)	(3.198)

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

Lucro básico e diluído por ação

	31.12.2022	31.12.2021
Lucro líquido do exercício	1.362	7.852
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	77.861	62.765
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,02	0,13

16 Receita líquida

	31.12.2022	31.12.2021
Receita bruta de aluguel	44.399	38.283
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(3.509)	(3.428)
Impostos sobre locação	<u>(3.524)</u>	<u>(2.966)</u>
Total	<u>37.366</u>	<u>31.889</u>

Em 2022, a Companhia possui três clientes que representam 47,70%, 34,37% e 12,02%, onde representam R\$21.177, R\$15.259 e R\$5.337 da receita líquida total.

Em 2021, a Companhia possui três clientes que representam 50,42%, 29,54% e 13,37%, onde representam R\$19.304, R\$11.307 e R\$5.120 da receita líquida total.

17 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2022	31.12.2021
Despesas com condomínio – área vaga	(2.324)	(1.856)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(939)	(1.593)
Despesas com manutenção	(489)	(311)
Constituição de provisão para perdas esperadas de créditos	-	(187)
Despesas com publicações, publicidades e propagandas	-	(38)
Outras despesas	<u>(83)</u>	<u>(20)</u>
Total	<u>(3.835)</u>	<u>(4.005)</u>

18 Resultado financeiro

	31.12.2022	31.12.2021
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(2)	(1)
Juros sobre empréstimo e financiamento	(24.480)	(11.158)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(448)	(102)
Outras despesas financeiras	<u>(53)</u>	<u>(5)</u>
Total	<u>(24.983)</u>	<u>(11.266)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	72	446
Juros de atualização Selic	284	250
Juros sobre recebíveis	<u>-</u>	<u>(2)</u>
Total	<u>356</u>	<u>694</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(24.627)</u>	<u>(10.572)</u>

19 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui R\$ 1.778 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados para compensação com resultados tributáveis futuros. A Administração da Companhia registrará os referidos créditos quando da existência de projeções de lucros tributáveis futuros.

Em 2021 a despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

	31.12.2022	31.12.2021
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	2.064	10.473
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>-</u>	<u>(3.561)</u>
Efeito dos juros sobre o capital próprio	-	815
Provisões diversas	-	(92)
Depreciação e amortização	-	1.032
Mais valia	-	314
Custo com transação de empréstimos	-	(89)
Linearização da receita	-	(18)
Compensação de prejuízos	-	503
Incentivos fiscais	-	61
Adicional IRPJ	<u>-</u>	<u>-</u>
Corrente	<u>-</u>	<u>(1.114)</u>

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2022	31.12.2021
Ativo		
Provisões Diversas	8.975	5.730
Prejuízo/Base negativa	5.458	7.197
Total	<u>14.433</u>	<u>12.927</u>
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	4.908	4.395
Passivo		
Depreciação/Amortização (a)	(38.311)	(34.351)
Receita/Pis/Cofins diferido	(128)	(255)
Custo de Transação	(2.066)	(2.326)
Total	<u>(40.505)</u>	<u>(36.932)</u>
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	(13.771)	(12.557)
PIS e COFINS Diferidos (b)	(13)	(26)
Total Diferido Passivo	<u>(13.784)</u>	<u>(12.583)</u>
Diferido	<u><u>(8.876)</u></u>	<u><u>(8.188)</u></u>

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

- (b) Foram registrados em 31 de dezembro de 2021 um total de R\$ 26 referentes a PIS e COFINS que compõem o total do saldo demonstrado na rubrica de Impostos diferidos passivos.

Movimentação IRPJ e CSLL diferido	31.12.2022	31.12.2021
Provisões Diversas	(1.103)	(236)
Depreciações e amortizações	1.346	1.346
Prejuízo/Base negativa	(43)	503
Receita/Pis/Cofins diferido	591	(18)
Custo de Transação	<u>(89)</u>	<u>(89)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>702</u>	<u>1.507</u>

20 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 3 dos 5 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.

	31.12.2022	31.12.2021
Contas a receber	<u>6.685</u>	<u>9.406</u>
Total	<u>6.685</u>	<u>9.406</u>
Circulante	4.500	5.250
Não circulante	2.185	4.156

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:

	31.12.2022	31.12.2021
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	180.434	192.074
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(3.022)</u>	<u>(208)</u>
Dívida líquida	<u>177.412</u>	<u>191.866</u>
Patrimônio líquido	43.278	33.377
Índice de dívida líquida pelo patrimônio líquido	4.0994	5,7484

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2022	31.12.2021	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	3.022	208	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	6.685	9.406	Custo amortizado
Contas a receber - partes relacionadas	<u>7.205</u>	<u>2.115</u>	Custo amortizado
Total	<u>16.912</u>	<u>11.729</u>	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	180.434	192.074	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>2.027</u>	<u>5.050</u>	Custo amortizado
Total	<u>182.461</u>	<u>197.124</u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

Ativos	Valor contábil		Valor justo		
	Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
31 de dezembro de 2022					
Ativos financeiros mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes	5	3.022	3.022	-	3.022
		3.022	3.022	-	3.022
31 de dezembro de 2021					
Ativos financeiros mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes	5	208	208	-	208
		208	208	-	208

Risco de taxa de juros

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

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2022, 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 2022 e 31 de dezembro de 2021, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e IGPM com cada cenário:

31 de dezembro de 2022

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 10,97%	Cenário 2 8,23%	Cenário 3 5,49%
Aplicações Financeiras	CDI	3.007	330	247	165
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 10,97%	Cenário 2 13,71%	Cenário 3 16,46%
Debêntures	CDI	(182.500)	(20.020)	(25.025)	(30.030)
Impacto financeiro líquido		(179.493)	(19.690)	(24.778)	(29.865)

31 de dezembro de 2021

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 12,25%	Cenário 2 15,31%	Cenário 3 18,37%
Aplicações Financeiras (a)	CDI	195	24	18	12
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 12,25%	Cenário 2 15,31%	Cenário 3 18,37%
Debêntures	CDI	(194.400)	(23.814)	(29.767)	(35.721)
Impacto financeiro líquido		(194.205)	(23.790)	(29.750)	(35.709)

21 Seguros

A Companhia mantém seguros para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil.

	Valor segurado	Vigência início	Vigência Término
Seguro patrimonial	406.795	26/09/2022	26/09/2023
Responsabilidade civil	45.876	09/02/2022	09/02/2023

22 Eventos subsequentes

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