

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A

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

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



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 Regis Empreendimentos e Participações S.A

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Regis Empreendimentos e Participações 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 Regis Empreendimentos e Participações 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

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

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

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

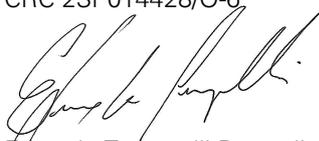
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6



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

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2021	2020	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2021	2020
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	47.984	1	Empréstimos e Financiamentos	11	7.579	-
Impostos e contribuições a compensar		301	-	Contas a pagar	7	9.207	1.193
Total do ativo circulante		<u>48.285</u>	<u>1</u>	Obrigações fiscais	8	416	10
Não circulante				Não circulante			
Propriedades para investimentos	6	170.608	37.598	Total do passivo circulante		<u>17.202</u>	<u>1.203</u>
Impostos diferidos ativos	15	-	505	Não circulante			
Total do ativo não circulante		<u>170.608</u>	<u>38.103</u>	Empréstimos e Financiamentos	11	140.000	-
Total do ativo				Impostos Diferidos Passivos	15	<u>1.782</u>	-
		<u>218.893</u>	<u>38.104</u>	Total do passivo não circulante		<u>141.782</u>	-
				Patrimônio líquido			
				Capital social	12	62.372	37.888
				Prejuízo acumulado	12	<u>(2.463)</u>	<u>(987)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>59.909</u>	<u>36.901</u>
Total do ativo				Total do passivo e patrimônio líquido			
		<u>218.893</u>	<u>38.104</u>			<u>218.893</u>	<u>38.104</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota explicativa	2021	2020
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	13	(277)	(155)
Reversão/(Provisão) para redução ao valor recuperável - Impairment	6	<u>1.182</u>	<u>(1.182)</u>
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		905	(1.337)
Resultado financeiro			
Despesas Financeiras	14	(94)	-
Receitas financeiras	14	<u>-</u>	<u>1</u>
Resultado financeiro líquido		(94)	1
Lucro/(Prejuízo) operacional e antes do imposto de renda e Da contribuição social		<u>811</u>	<u>(1.336)</u>
Imposto de renda e Contribuição social Diferido	15	(2.287)	505
Prejuízo do exercício		<u>(1.476)</u>	<u>(831)</u>
Prejuízo por ação - R\$	12	(0,007)	(0,016)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	2021	2020
Prejuízo do exercício	(1.476)	(831)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u>(1.476)</u>	<u>(831)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar		
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>50.452</u>	<u>(21.289)</u>	<u>(156)</u>	<u>29.007</u>
Integralização de capital	12	-	8.725	-	8.725
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(831)</u>	<u>(831)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>50.452</u>	<u>(12.564)</u>	<u>(987)</u>	<u>36.901</u>
Aumento de Capital Social	12	151.920	(151.920)	-	-
Adiantamento de Futuro Aumento de Capital	12	-	11.919	-	11.919
Integralização de capital	12	-	12.565	-	12.565
Prejuízo do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.476)</u>	<u>(1.476)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>202.372</u>	<u>(140.000)</u>	<u>(2.463)</u>	<u>59.909</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	811	(1.336)
Provisão para ajuste ao valor recuperável - impairment	(1.182)	1.182
Juros e encargos financeiros Líquidos	-	-
Variação nos ativos operacionais:		
Impostos e Contribuições a Compensar	(301)	-
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	8.014	1.176
Obrigações fiscais	406	5
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>7.748</u>	<u>1.027</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(124.249)</u>	<u>(9.751)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(124.249)</u>	<u>(9.751)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos	140.000	-
Adiantamento para futuro aumento de Capital	11.919	-
Integralização de capital social	12.565	8.725
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>164.484</u>	<u>8.725</u>
Redução de caixa e equivalentes de caixa	<u>47.983</u>	<u>1</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	1	-
No fim do exercício	<u>47.984</u>	<u>1</u>
Redução de caixa e equivalentes de caixa	<u>47.983</u>	<u>1</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 Regis Empreendimentos e Participações 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; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um terreno que está dividido em três módulos para construção de galpões com capacidade de aproximadamente 93.495 m² de área locável situados em Itapeberica da Serra - São Paulo. Foram iniciadas as obras durante o exercício de 2021.

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 líquido positivo de R\$31.083 (R\$1.202 negativo em 31 de dezembro de 2020). Em 31 de dezembro de 2021, o projeto encontra-se em desenvolvimento para atingir a condição de funcionamento na forma final, pretendida pela Administração, com estimativa de conclusão entre fevereiro e abril de 2022.

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 9. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

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

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 6.

Mensuração do valor justo

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

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

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

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. 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.

3.4 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.

3.5 Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme Nota Explicativa nº 6.

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

3.6 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

3.7 Provisão para 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.

3.8 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.

3.9 Prejuízo básico por ação

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

4 Pronunciamentos contábeis

Novas normas e interpretações emitidas e ainda não 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).
- 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
Caixas e bancos (a)	(3)	1
Aplicações Financeiras (b)	47.987	-
Total	47.984	1

- (a) A companhia atua com política de caixa zero, e conforme necessidade de caixa, aportes de capital são realizados na empresa.
- (b) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI e 70% da Selic para poupança livre. Estas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

6 Propriedades para investimentos

	31.12.2021	31.12.2020
Terrenos	27.123	27.123
Obras em andamento (a)	143.485	11.657
Provisão para redução ao valor recuperável (impairment) (b)	-	(1.182)
Total	170.608	37.598

- (a) Refere-se ao valor dos galpões e áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com a finalização das obras.
- (b) Em 2020 um dos galpões apresentou valor contábil maior do que o demonstrativo de fluxo de caixa descontado, gerando a provisão. Os valores recuperáveis são avaliados individualmente por galpão. Em 2021 o galpão que estava com impairment apresentou um aumento no seu demonstrativo de fluxo de caixa descontado gerando a reversão da provisão.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Reversão da provisão para redução ao valor recuperável	Adições	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	27.123	-	-	27.123
Obras em andamento	11.657	-	131.828	143.485
Provisão para redução ao valor recuperável	(1.182)	1.182	-	-
Total	37.598	1.182	131.828	170.608

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Constituição da provisão para redução ao valor recuperável	Adições	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	27.123	-	-	27.123
Obras em andamento	1.906	-	9.751	11.657
Provisão para redução ao valor recuperável	-	(1.182)	-	(1.182)
Total	29.029	(1.182)	9.751	37.598

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

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

Valor justo	31.12.2021	31.12.2020
Propriedades para investimentos em construção	236.867	66.480

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparadas semestralmente pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à 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).

Para o ano de 2021, 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).

Para o ano de 2020, de acordo com o método comparativo, o valor justo é estimado utilizando pesquisas sobre um número comparável de propriedades próximas ao ativo avaliado de acordo com suas especificações, qualidade, localização, acesso e anos de utilização, para determinar o valor médio de venda para terrenos ou de locação para ativos em construção da região analisada. O valor justo é definido após a realização das análises estatísticas e representado pelo valor do metro quadrado unitário mais provável para a venda do terreno ou locação da área disponível. A Companhia não tem restrições sobre a capacidade realização de suas propriedades para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparações, manutenções e melhorias.

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

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para o imóvel construído são:

	31.12.2021
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%):	
Taxa de desconto	8,5% a 9,00%
“Cap rate”	7,75%

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

7 Contas a pagar

	31.12.2021	31.12.2020
Contas a pagar	4.617	48
Retenções Técnicas	2.038	-
Provisões diversas (a)	<u>2.552</u>	<u>1.145</u>
Total	<u>9.207</u>	<u>1.193</u>

(a) Refere-se a provisão de notas de obras de dezembro de 2021.

8 Obrigações fiscais

	31.12.2021	31.12.2020
ISS a recolher	198	2
INSS a recolher	156	-
CSLL/Pis/Cofins a recolher	53	6
IRRF a recolher	<u>10</u>	<u>2</u>
Total	<u>416</u>	<u>10</u>

9 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não há contingências classificadas como probabilidade perda provável ou como probabilidade de perda possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída.

10 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

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

11 Empréstimos e Financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2021	31.12.2020
Debêntures	2,35% a.a. + CDI	20/03/2026	147.579	-
Total			<u>147.579</u>	<u>-</u>
Circulante			7.579	-
Não circulante			140.000	-

Em 22 de Abril de 2021, 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 março de 2026. As debêntures foram captadas com o Banco Itaú. O montante total da emissão foi de R\$140.000 correspondentes a 140.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 2,35% ao ano.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2021	31.12.2020
2023	36.895	-
2024	49.193	-
2025	49.193	-
2026	7.719	-
	<u>140.000</u>	<u>-</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do exercício	-	-
Juros Capitalizados no período	7.579	-
Aquisição	140.000	-
Saldo no fim do exercício	<u>147.579</u>	<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. Não há cláusulas de *covenants* financeiros e temos a garantia de alienação fiduciária de imóvel e cessão de recebíveis. Em 31 de dezembro de 2021, os *covenants* não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

12 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social está representado por R\$202.372, correspondentes a 202.372.009 ações (R\$ 50.452 correspondentes a 50.452.544 em 31 de dezembro de 2020). Desse montante, R\$ 62.372 correspondem ao capital social já integralizado.

Durante o ano de 2021, foram integralizados R\$ 12.565. Em 3 de julho de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social no valor de R\$151.919 dividido em 151.919.465 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, a

serem integralizadas da seguinte forma: R\$11.919 mediante capitalização para futuro aumento de capital e R\$ 140.000 em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2059.

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.

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.

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.

Prejuízo básico e diluído por ação

	31.12.2021	31.12.2020
Prejuízo líquido do exercício	(1.476)	(831)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	202.372	50.452
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,007)	(0,016)

13 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2021	31.12.2020
Despesas com advogados, auditores e consultores	(152)	(60)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(71)	(75)
Outras despesas administrativas	(55)	(20)
Total	(277)	(155)

14 Resultado financeiro

	31.12,2021	31.12.2020
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(34)	-
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(57)	-
Outras despesas financeiras	(3)	-
	(94)	-
Receitas financeiras		
Outras receitas financeiras	-	1
	-	1
Resultado financeiro líquido	(94)	1

15 Imposto de renda e contribuição social

O saldo negativo de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliado, conforme a seguir:

	31.12.2021	31.12.2020
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	811	(1.336)
Provisões diversas	1	8
Gastos Capitalizáveis	(5.241)	-
Impairment	(1.182)	1.182
Prejuízo/Base Negativa	<u>(5.611)</u>	<u>(146)</u>

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2021	31.12.2020
Ativo		
Provisões Diversas	-	8
Impairment	-	1.182
Prejuízo/Base negativa	-	296
Total	-	1.486
(x) alíquota nominal de Diferido	<u>34%</u>	<u>34%</u>
	<u>-</u>	<u>505</u>

	31.12.2021	31.12.2020
Passivo		
Gastos Capitalizáveis	(5.241)	-
	-	-
	-	-
Total	(5.241)	-
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>34%</u>	<u>34%</u>
	<u>(1.782)</u>	<u>-</u>

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2021	31.12.2020
Gastos Capitalizáveis	(1.782)	-
Provisões Diversas	(3)	3
Despesas não dedutíveis (impairment)	(402)	402
Prejuízo/Base negativa	(100)	100
Saldo no fim do exercício	<u>(2.287)</u>	<u>505</u>

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possui valores de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$ 296 em 31 de dezembro de 2020). A Administração da Companhia estornou os referidos créditos em 2021 quando as projeções para os próximos 05 anos não apresentaram existência de lucros tributáveis futuros.

16 Instrumentos financeiros

Risco de liquidez

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

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

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 patrimônio líquido conforme nota nº12.

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

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2021	31.12.2020	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	47.984	1	Valor justo por meio do resultado
Total	47.984	1	
Passivos financeiros			
Empréstimos e Financiamentos	147.579	-	Valor justo por meio do resultado
Contas a pagar	9.207	1.193	Custo amortizado
Total	156.786	1.193	

		Valor contábil		Valor justo		
Ativos						
31 de dezembro de 2021		Ativos financeiros a custo amortizado	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	47.987	47.987	47.987	-	-
		47.987	47.987	47.987		

		Valor contábil		Valor justo		
Passivos						
31 de dezembro de 2021		Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo						
Contas a pagar	7	9.207	9.207	9.207	-	-
Empréstimos e financiamentos	11	147.579	147.579	147.579	-	-
		156.786	156.786	156.786	-	-

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

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

31 de dezembro de 2021

Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 12,25%	Cenário 2 15,31%	Cenário 3 18,37%
Aplicações financeiras	CDI	47.987	5.878	7.348	8.818
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 12,25%	Cenário 2 15,31%	Cenário 3 18,37%
Debêntures	CDI	(147.579)	(18.078)	(22.598)	(27.118)
Impacto Financeiro Líquido		(99.592)	(12.200)	(15.250)	(18.300)

17 Segmentos operacionais

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

A Diretoria da Companhia definiu como segmento operacional as atividades de locação de propriedade para investimento.

18 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.

19 Eventos subsequentes

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