

REC Duque de Caxias I S.A.

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações de resultados	8
Demonstrações de resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



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 Duque de Caxias I S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Duque de Caxias I 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 Duque de Caxias I 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 3.8 e nº 9 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, determinado pelo maior montante entre o seu valor justo líquido de despesa de venda e o seu valor em uso, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas.</p> <p>A determinação do valor justo e do valor recuperável desses ativos leva em consideração a projeção dos fluxos de caixa descontados utilizando premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância, taxa de desconto.</p> <p>A definição dessas premissas envolvem um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode afetar significativamente a estimativa do valor justo e do valor recuperável desses ativos nas demonstrações financeiras. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria.</p>	<p>Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a metodologia de avaliação, razoabilidade dos cálculos matemáticos e razoabilidade e consistência dos dados e premissas adotadas para determinação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimento.</p> <p>Confrontamos os dados e as premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia com informações contratuais e dados históricos, e comparamos o valor recuperável das propriedades para investimento com o valor contábil.</p> <p>Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia em atendimento aos normativos contábeis, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimentos.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo e do valor recuperável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.</p>

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 2023

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



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

REC Duque de Caxias I 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	2.862	12.116	Empréstimos e financiamentos	10	33.001	21.273
Contas a receber	6	11.747	9.491	Contas a pagar	11	5.064	6.818
Impostos e contribuições a compensar	8	480	1.016	Obrigações fiscais	12	421	605
Outros ativos circulantes		2.841	1.086	Dividendos a pagar	15	-	4.565
Total do ativo circulante		17.930	23.709	Adiantamento de Cliente		150	-
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber	6	40.448	44.854	Total do passivo circulante		38.636	33.261
Contas a receber - partes relacionadas	7	9.259	9.259	Não circulante			
Impostos diferidos	19	17.716	12.466	Empréstimos e financiamentos	10	373.051	363.458
Propriedades para investimentos	9	508.248	506.594	Provisão para contingências	13	12	-
Total do ativo não circulante		575.671	573.173	Impostos diferidos passivos	19	8.157	6.987
Total do ativo				Total do passivo não circulante			
		593.601	596.882			381.220	370.445
				Patrimônio líquido			
				Capital social	15	175.942	187.442
				Reserva legal	15	-	961
				Reserva de lucros	15	-	4.773
				Prejuízos acumulados		(2.197)	-
				Total do patrimônio líquido		173.745	193.176
				Total do passivo e patrimônio líquido			
						593.601	596.882

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Duque de Caxias I S.A.

Demonstrações de resultados

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

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

	Nota explicativa	2022	2021
Receita líquida	16	41.834	39.787
Custo dos serviços prestados	9	<u>(6.616)</u>	<u>(6.616)</u>
Lucro bruto		35.218	33.171
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	17	<u>(2.611)</u>	<u>(2.605)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		32.607	30.566
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	18	(45.412)	(39.180)
Receitas financeiras	18	<u>795</u>	<u>1.132</u>
Resultado financeiro líquido		(44.617)	(38.048)
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		(12.010)	(7.482)
Imposto de renda e contribuição social			
Diferidos	19	<u>4.079</u>	<u>(1.440)</u>
Prejuízo do exercício/período		<u>(7.931)</u>	<u>(8.922)</u>
(Prejuízo) por ação	15	0,04	0,04

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Duque de Caxias I S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

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

(Em milhares de reais - R\$)

	2022	2021
(Prejuízo) do exercício/período	(7.931)	(8.922)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício/período	<u><u>(7.931)</u></u>	<u><u>(8.922)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Duque de Caxias I 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	Capital social	Reservas de capital			Reserva de lucros	Prejuízos Acumulados	Total
		Subscrito	Subscrito	A integralizar	Reserva legal			
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>162.440</u>	<u>126.019</u>	<u>(100.628)</u>	<u>961</u>	<u>13.695</u>	<u>-</u>	<u>202.487</u>
Prejuízo líquido do período	15	-	-	-	-	-	(8.922)	(8.922)
Absorção de prejuízos	15	-	-	-	-	(8.922)	8.922	-
Aumento de capital social com reserva de capital	15	126.019	(126.019)	-	-	-	-	-
Integralização de capital	15	-	-	90.628	-	-	-	90.628
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	15	8.983	-	-	-	-	-	8.983
Redução de capital	15	(110.000)	-	10.000	-	-	-	(100.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>187.442</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>961</u>	<u>4.773</u>	<u>-</u>	<u>193.176</u>
Prejuízo líquido do exercício	15	-	-	-	-	-	(7.931)	(7.931)
Absorção de prejuízos					(961)	(4.773)	5.734	-
Redução de capital	15	(11.500)	-	-	-	-	-	(11.500)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>175.942</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.197)</u>	<u>173.745</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Duque de Caxias I S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

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		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(12.010)	(7.482)
Juros e encargos financeiros líquidos	45.308	38.946
Depreciação	6.616	6.616
Custo de transação amortizado	101	214
Provisão contingência	12	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	520	-
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	1.630	(37.554)
Impostos e contribuições a compensar	536	(229)
Outros ativos circulantes	(1.755)	(778)
Outros ativos não circulante	-	(9.259)
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(1.754)	1.333
Obrigações fiscais	(185)	(82)
Adiantamento de Cliente	150	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	39.169	(8.275)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	(9.020)	(109.890)
Baixas as propriedades para investimentos	750	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(8.270)	(109.890)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de Empréstimo	-	150.000
Custos de transação	-	(1.113)
Pagamento de principal de empréstimo	(13.481)	(9.963)
Pagamento de juros de empréstimo	(10.607)	(8.255)
Constituição de reserva de capital	-	90.628
Aumento de capital social	-	8.983
Redução de capital social	(11.500)	(100.000)
Dividendos Pagos	(4.565)	-
Caixa líquido aplicado (gerado) pelas atividades de financiamento	(40.153)	130.280
Redução (aumento) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(9.254)	12.115
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	12.116	1
No fim do exercício	2.862	12.116
Redução (aumento) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(9.254)	12.115

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 Duque de Caxias I S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

A Companhia possui um total de 4 galpões situados em Duque de Caxias - Rio de Janeiro totalizando aproximadamente 223.083 m² de área locável, 100% estão locados por 5 locatários.

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

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$20.706 (R\$ 9.552 negativo em 31 de dezembro de 2021) decorrente do volume de gastos necessários para a construção de suas propriedades para investimento. 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 disso, o fluxo de caixa operacional da Companhia é positivo e considerando os alugueis futuros já contratados, a Companhia possui condições de arcar com suas obrigações nos próximos 12 meses.

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 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 31 de março 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 13. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.
- (b) **Divulgação do valor justo das propriedades para investimento:**
Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 9.
- (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 9.

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

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

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 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.

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

3.10 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.

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

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

3.11 Lucro básico e diluído por ação

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

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

4 Pronunciamentos contábeis

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
Caixa e bancos	123	17
Aplicações financeiras (a)	<u>2.739</u>	<u>12.099</u>
Total	<u>2.862</u>	<u>12.116</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). 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 Contas a receber

	31.12.2022	31.12.2021
Contas a receber aluguéis (i)	7.004	4.198
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	44.909	49.345
Contas a receber condomínio	900	900
Provisão para perdas esperadas de créditos –CPC 48	<u>(618)</u>	<u>(98)</u>
Total	<u>52.195</u>	<u>54.345</u>
Circulante	<u>11.747</u>	<u>9.491</u>
Não circulante	<u>40.448</u>	<u>44.854</u>

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - 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	(98)	(11)
(+) Adições	(618)	(98)
(+) Reversões	<u>98</u>	<u>11</u>
Saldo fim do exercício	<u>(618)</u>	<u>(98)</u>

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

	31.12.2022	31.12.2021
A vencer	52.195	54.345
Vencidos acima de 90 dias	<u>618</u>	<u>98</u>
Saldo fim do exercício	<u><u>52.813</u></u>	<u><u>54.443</u></u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2022	31.12.2021
Ano de 2022	-	45.397
Ano de 2023	43.020	45.397
Ano de 2024	39.701	43.441
Ano de 2025	39.007	40.715
Ano de 2026	38.636	40.307
Ano de 2027	37.895	39.736
Posteriores a 202	<u>239.636</u>	<u>231.725</u>
Total	<u><u>437.895</u></u>	<u><u>486.717</u></u>

7 Partes relacionadas (contas a receber)

	31.12.2022	31.12.2021
Contas a Receber – Rec Duque de Caxias II S.A (a)	9.259	9.259

- (a) Refere – se a reembolso de gastos com área comum que serão realocados entre a Rec Duque de Caxias I S.A e Rec Duque de Caxias II S.A.

8 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2022	31.12.2021
Imposto de renda a recuperar	273	822
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	<u>207</u>	<u>194</u>
	<u><u>480</u></u>	<u><u>1.016</u></u>

O saldo em 2022 refere-se ao saldo negativo no ano de 2020 no montante de R\$78 de imposto de renda, no ano de 2021 no montante R\$195 de imposto de renda e no ano de 2022 no montante R\$207 de imposto de renda.

No exercício de 2022 foram realizadas compensações de Pis e Cofins via Perdcomps utilizando os saldos dos impostos a recuperar no montante de R\$743 de imposto de renda do exercício de 2020.

9 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2022	31.12.2021
Terrenos		47.135	47.135
Edificações, instalações e outros	40	264.680	264.680
Obras em andamento (a)		218.947	210.677
Depreciação de edificações		(22.514)	(15.898)
Total		<u>508.248</u>	<u>506.594</u>

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

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Baixa	Depreciações	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	47.135	-	-	-	47.135
Edificações e instalações	248.782	-	-	(6.616)	242.166
Obras em andamento	210.677	9.020	(750)	-	218.947
Total	506.594	9.020	(750)	(6.616)	508.248

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Adições	Reembolsos (a)	Transferências	Depreciações	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	33.115	-	-	14.020	-	47.135
Edificações e instalações	255.398	-	-	-	(6.616)	248.782
Instrumento financeiro (a)	14.020	-	-	(14.020)	-	-
Obras em andamento	100.787	119.149	(9.259)	-	-	210.677
Total	403.320	119.149	(9.259)	-	(6.616)	506.594

- (a) Reembolsos referentes a gastos com área comum rateados entre a Companhia e a empresa Rec Duque de Caxias II S.A.

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	31.12.2022	31.12.2021
Propriedades para investimentos	673.617	662.843

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	7,75% a 9,0%	7,5% a 8,0%
Taxa de Capitalização	8,0% a 8,25%	8,0% a 8,25%

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

10 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento final	31.12.2022	31.12.2021
Debêntures	2,0% a.a + CDI	17/08/2026	177.458	154.835
Cédula de crédito imobiliário	4,5% a.a. + IPCA	15/03/2035	229.392	230.795
Custo de transação			(798)	(899)
Total			406.052	384.731
Circulante			33.001	21.273
Não circulante			373.051	363.458

Em 15 de julho de 2019, a Companhia captou empréstimo (CRI), com vencimento final total em 15 de março de 2035. O empréstimo foi contratado com a Barigui Securitizadora S.A. O montante total do empréstimo foi de R\$192.260. A remuneração dos investidores será pela variação de 4,5% + IPCA. O empréstimo possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis e cessão de recebíveis.

Em 18 de agosto de 2021, a Companhia (“Emissora”) realizou a 1ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, com vencimento final total em 17 de agosto de 2026. O montante total da emissão foi de R\$150.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 2,00% + CDI. O empréstimo possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de ações e cessão de recebíveis.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2022	31.12.2021
2023	-	34.153
2024	85.856	68.556
2025	77.365	68.556
2026	57.740	51.355
2027	18.435	16.952
2028 em diante	<u>133.655</u>	<u>123.886</u>
Total	<u>373.051</u>	<u>363.458</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	384.731	214.902
Captção de empréstimos	-	150.000
Custo de transação	-	(1.113)
Amortização de custo de transação	101	214
Juros apropriados período	45.308	38.946
Pagamento Principal	(13.481)	(9.963)
Pagamento Juros	(10.607)	(8.255)
Saldo no fim do exercício	<u>406.052</u>	<u>384.731</u>

A Companhia classifica os juros pagos como atividade de financiamento na demonstração do fluxo de caixa por entender que essa classificação está alinhada com o seu modelo de negócios.

Em 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.

11 Contas a pagar

	31.12.2022	31.12.2021
Contas a pagar - obras	3.205	3.402
Retenções técnicas (i)	1.824	3.343
Provisões diversas	<u>35</u>	<u>73</u>
Total	<u>5.064</u>	<u>6.818</u>

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

12 Obrigações fiscais

	31.12.2022	31.12.2021
ISS a recolher	162	235
Cofins a recolher	203	225
Pis, Cofins e CSLL retido	13	61
Pis a recolher	44	49
IRRF a recolher	1	16
INSS a recolher	(2)	19
Total	<u>421</u>	<u>605</u>

13 Provisão para contingências

	31.12.2022	31.12.2021
Provisão para contingências	<u>12</u>	<u>-</u>
Total	<u>12</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não há contingências classificadas como probabilidade de perda possível de natureza civil e de natureza trabalhista.

14 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores nos exercícios de 2022 e 2021.

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social subscrito está representado por 175.942.186 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$175.942 (187.442 em 31 de dezembro de 2021). Totalmente integralizadas.

Em 15 de abril de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado a redução de capital social para absorção de prejuízos no montante de R\$ 25.525, na mesma ata foi aprovada a o cancelamento do capital social a integralizar no montante de R\$ 130.679 e autorizada a redução do capital social já integralizado em R\$ 100.000. Até 31 de dezembro de 2020 já foi realizada a redução de R\$ 90.000 do capital social, o restante R\$10.000 foi reduzido durante o exercício de 2021.

Em 23 de agosto de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado um aumento de capital no montante de R\$8.983 ora integralizadas nesta data por meio de adiantamento para futuro aumento de capital e ato contínuo foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$126.019 valor este que será integralizado nesta data mediante capitalização de reserva de capital existente.

Em 24 de agosto de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, a autorização para redução de capital social no montante de até R\$140.000, sendo realizada até 31 de dezembro de 2021 redução de R\$100.000.

Durante o exercício de 2021 foi realizada redução total de R\$110.000 sendo R\$10.000 referente 2020 e R\$100.000 referente 2021.

Durante o exercício de 2022 foi realizada redução total de R\$ 11.500.

Reserva legal

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

Reserva de lucros

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

Reserva de capital

A reserva de capital foi constituída para fins de distribuição de resultado aos acionistas preferencialistas.

Em 15 de outubro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a conversão das ações preferenciais em ordinárias, o saldo de R\$ 14.020 a pagar para os acionistas preferencialistas foram transferidos para a reserva de capital.

Em 30 de outubro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a constituição de reserva de capital social no montante de R\$ 109.999, desse montante R\$ 9.371 foram integralizados em 2020 e R\$90.628 foram integralizados em 2021.

Dividendos

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

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:

	31.12.2022	31.12.2021
(Prejuízo) líquido do exercício	(7.931)	(8.922)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	221.935	227.561
(Prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	0,04	0,04

16 Receita líquida

	31.12.2022	31.12.2021
Receita bruta	46.734	66.399
Desconto concedidos	(1.715)	(23.636)
Impostos incidentes	(3.185)	(2.976)
	<u>41.834</u>	<u>39.787</u>

Em 2022, a Companhia possui dois clientes que representam 47% e 40%, onde representam R\$21.822 e R\$18.829 da receita total. Em 2021, a Companhia possuía dois clientes que representam 53% e 38%, onde representam R\$35.205 e R\$25.293 da receita total.

17 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2022	31.12.2021
Constituição de provisão para perdas esperadas de créditos	(763)	(143)
Despesa com condomínio/vacância	(620)	(478)
Despesa com advogados, auditores e consultores	(783)	(837)
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	(287)	(470)
Despesa com manutenção	(116)	(113)
Outras despesas administrativas	(42)	(564)
Total	<u>(2.611)</u>	<u>(2.605)</u>

18 Resultado financeiro

	31.12.2022	31.12.2021
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(1)	(5)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(45.308)	(38.946)
Custo de transação	(101)	(34)
Outras despesas financeiras	(2)	(195)
Total	<u>(45.412)</u>	<u>(39.180)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento aplicação	698	1.098
Juros de atualização Selic	84	34
Juros recebíveis	13	-
Total	<u>795</u>	<u>1.132</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(44.617)</u>	<u>(38.048)</u>

19 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui R\$51.453 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$36.497 em 31 de dezembro de 2021), para compensação com resultados tributáveis futuros.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2022	31.12.2021
Ativo		
Provisões diversas	654	171
Prejuízo/ Base negativa	51.453	36.497
Total	52.107	36.668
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Impostos diferidos ativos	<u>17.716</u>	<u>12.466</u>
	31.12.2022	31.12.2021
Passivo		
Depreciação	(13.508)	(9.539)
Custo de Transação	(798)	(899)
Gastos capitalizáveis	(9.684)	(10.112)
Total	(23.990)	(20.550)
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Impostos diferidos passivos	<u>(8.157)</u>	<u>(6.987)</u>
Diferido líquido	<u>9.559</u>	<u>5.479</u>

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2022	31.12.2021
Provisões Diversas	163	58
Prejuízo/Base negativa	5.085	-
Depreciação	(1.349)	(1.350)
Custo de Transação	34	(306)
Gastos capitalizáveis	<u>146</u>	<u>157</u>
Saldo no fim do exercício	<u>4.079</u>	<u>(1.440)</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 2 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>52.195</u>	<u>54.345</u>
Total	<u><u>52.195</u></u>	<u><u>54.345</u></u>
Circulante	11.747	9.491
Não circulante	40.448	44.854

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.

Risco de gestão de capital

A GLP como co gestora, por meio do Fundo, administra o capital da Companhia para assegurar que a Companhia possa 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
Endividamento	406.052	384.731
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.862)</u>	<u>(12.116)</u>
Dívida Líquida	<u>403.190</u>	<u>372.615</u>
Patrimônio líquido	173.745	193.176
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	2,32	1,92

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2022	31.12.2021	Classificação
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalentes de caixa	2.862	12.116	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	<u>52.195</u>	<u>63.604</u>	Custo amortizado
	<u>55.057</u>	<u>75.720</u>	
Passivos financeiros:			
Empréstimos e financiamentos	406.052	384.731	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>5.064</u>	<u>6.818</u>	Custo amortizado
	<u>411.116</u>	<u>391.549</u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

	Valor contábil		Valor justo		
Ativos					
31 de dezembro de 2022					
Ativos financeiros mensurados ao valor justo	Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Caixas e equivalentes	5 2.862	2.862	2.862	-	-
Total	<u>2.862</u>	<u>2.862</u>	<u>2.862</u>		
Ativos					
31 de dezembro de 2021					
Ativos financeiros mensurados ao valor justo	Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Caixas e equivalentes	5 12.116	12.116	12.116	-	-
Total	<u>12.116</u>	<u>12.116</u>	<u>12.116</u>		

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cujas grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (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 e IPCA 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	2.739	300	225	150
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 3,50%	Cenário 2 4,38%	Cenário 3 6,56%
CRI Serie 70 – GPA	IPCA	(229.392)	(8.029)	(10.036)	(15.054)
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 10,97%	Cenário 2 13,71%	Cenário 3 20,57%
Debêntures	CDI	(177.458)	(19.467)	(24.334)	(36.501)
Impacto financeiro líquido		(404.111)	(27.195)	(34.144)	(51.404)

31 de dezembro de 2021

Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 12,25%	Cenário 2 9,19%	Cenário 3 6,12%
Aplicações financeiras	CDI	12.099	1.482	1.112	741
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 6,04%	Cenário 2 7,55%	Cenário 3 11,32%
CRI Serie 70 – GPA	IPCA	(230.795)	(13.932)	(17.415)	(26.122)
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 12,25%	Cenário 2 15,31%	Cenário 3 22,97%
Debêntures	CDI	(154.835)	(18.967)	(23.709)	(35.564)
Impacto financeiro líquido		(373.531)	(31.417)	(40.012)	(60.945)

21 Seguros

Para o período findo em 31 de dezembro de 2022, a Administração optou por não constituir contratos de seguros.

22 Eventos subsequentes

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