

REC Guarulhos II
S.A.

**Demonstrações financeiras
referentes ao exercício findo em
31 de dezembro de 2022 e 2021**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Administradores da
REC Guarulhos II S.A.**
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Guarulhos II S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 Guarulhos II 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 8 das demonstrações financeiras

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

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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



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

REC Guarulhos II S.A.

Balanços patrimoniais para o exercício findo 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
Circulantes				Circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.570	57.416	Contas a pagar	9	33.663	13.011
Contas a receber	6	5.592	5.775	Empréstimos e financiamentos	10	82.085	34.210
Impostos e contribuições a compensar	7	770	576	Contas a pagar - partes relacionadas	11	-	10
Outros ativos circulantes		-	827	Obrigações fiscais		1.183	538
Total dos ativos circulantes		<u>8.932</u>	<u>64.594</u>	Adiantamento de Clientes		1.987	-
Não circulantes				Outros passivos circulantes		<u>5</u>	<u>-</u>
Contas a receber	6	14.986	5.949	Total dos passivos circulantes		<u>118.923</u>	<u>47.769</u>
Impostos diferidos ativos	16	74.984	47.058	Não circulantes			
Propriedades para investimentos	8	<u>954.800</u>	<u>937.019</u>	Impostos diferidos passivo	16	25.053	23.190
Total dos ativos não circulantes		<u>1.044.770</u>	<u>990.026</u>	Empréstimos e financiamentos	10	<u>743.022</u>	<u>747.882</u>
				Total dos passivos não circulantes		<u>768.075</u>	<u>771.072</u>
				Patrimônio líquido			
				Capital social	13	564.865	251.178
				(-) Ações em tesouraria	13	(301.177)	-
				Reserva de capital	13	-	30.933
				Prejuízos acumulados		<u>(96.984)</u>	<u>(46.332)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>166.704</u>	<u>235.779</u>
Total dos ativos		<u>1.053.702</u>	<u>1.054.620</u>	Total dos passivos e patrimônio líquido		<u>1.053.702</u>	<u>1.054.620</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos II S.A.

Demonstrações de resultados

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	2022	2021
Receita Líquida	16	40.779	11.076
Custos de Serviços Prestados	8	<u>(9.890)</u>	<u>(2.318)</u>
Lucro Bruto		30.889	8.758
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	<u>(9.171)</u>	<u>(5.546)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		21.718	3.212
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	15	(100.699)	(30.750)
Receitas financeiras	15	<u>2.266</u>	<u>4.519</u>
Resultado financeiro líquido		(98.433)	(26.231)
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e Da contribuição social		(76.715)	(23.019)
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido	17	<u>26.063</u>	<u>7.829</u>
Prejuízo do exercício e período		<u>(50.652)</u>	<u>(15.190)</u>
Prejuízo por ação - R\$	13	0,104	0,038

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos II S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	2022	2021
Prejuízo do exercício e período	(50.652)	(15.190)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício e período	<u>(50.652)</u>	<u>(15.190)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos II S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reserva de Capital		(-)Ações em Tesouraria	Lucro/Prejuízo do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar	Subscrito	A integralizar			
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>450.002</u>	<u>(1)</u>	<u>430.294</u>	<u>(395.246)</u>	<u>-</u>	<u>(31.142)</u>	<u>453.907</u>
Prejuízo do período	13	-	-	-	-	-	(15.190)	(15.190)
Integralização de reserva de Capital	13	-	-	-	297.062	-	-	297.062
Recompra de Ações	13	-	-	(301.177)	-	-	-	(301.177)
Cancelamento de Capital a Integralizar	13	(1)	1	-	-	-	-	-
Redução de Capital realizada	13	<u>(198.823)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(198.823)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>251.178</u>	<u>-</u>	<u>129.117</u>	<u>(98.184)</u>	<u>-</u>	<u>(46.332)</u>	<u>235.779</u>
Prejuízo do exercício	13	-	-	-	-	-	(50.652)	(50.652)
Aumento de capital social	13	200.000	(200.000)	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria	13	301.177	-	-	-	(301.177)	-	-
Integralização de capital social	13	-	107.599	-	-	-	-	107.599
Integralização de reserva de capital	13	-	-	-	32.776	-	-	32.776
Transferencia da reserva	13	129.117	(65.408)	(129.117)	65.408	-	-	-
Cisão Parcial	13	<u>(158.798)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(158.798)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>722.674</u>	<u>(157.809)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(301.177)</u>	<u>(96.984)</u>	<u>166.704</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos II S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(76.715)	(23.019)
Juros e encargos financeiros líquidos	114.494	40.803
Depreciação e Amortização	10.292	2.318
Custo de Transação Amortizado	670	361
Provisão para devedores duvidosos	(129)	-
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(8.725)	(11.495)
Impostos e contribuições a compensar	(194)	(255)
Outros ativos circulantes	827	(827)
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	24.373	(11.276)
Adiantamento de clientes	1.987	-
Obrigações fiscais	645	(519)
Outros passivos circulantes	<u>5</u>	<u>-</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>67.530</u>	<u>(3.909)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Baixas as propriedades para investimentos	6.119	2.264
Adições as propriedades para investimentos	<u>(196.711)</u>	<u>(312.098)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(190.592)</u>	<u>(309.834)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos	-	(166.417)
Pagamento de juros de empréstimos	(71.991)	(6.389)
Captação de Empréstimo	-	750.000
Custo de transação - aquisição	(158)	(3.099)
Recuperação de Ações	-	(301.177)
Integralização de capital social	107.599	-
Integralização de reserva de capital	32.776	297.062
Redução de Capital Social	-	(198.823)
Contas a pagar - partes relacionadas	<u>(10)</u>	<u>1</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>68.216</u>	<u>371.158</u>
Redução (aumento) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(54.846)</u>	<u>57.415</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	57.416	1
No final do exercício	<u>2.570</u>	<u>57.416</u>
Redução (aumento) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(54.846)</u>	<u>57.415</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A REC Guarulhos II S.A. (“Companhia”) é uma companhia por ações controlada pelo Grupo GLP Brasil - Global Logistics Properties (“Grupo”), constituída em 18 de fevereiro de 2016. A sede da Companhia está localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 – 5º andar.

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

A Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente 390.676 m² de área locável (504.997 m² de área locável em 2021) situado em Guarulhos – São Paulo, que corresponderá ao total de 5 galpões. Em 2022, dois galpões ficaram prontos e foram locados para dois locatários, uma área de 81.490 m². O restante 139.362 m² tem previsão de conclusão das obras até agosto de 2023.

A Companhia resolveu em comum acordo com a companhia Cetus Participações S.A., na constituição do consórcio GLP Guarulhos II, em 31 de agosto de 2022, onde foi nomeada como líder, cabendo a consorciada a contribuir com 56% dos recursos necessários à execução do empreendimento. A constituição do consórcio, foi em função da cisão do galpão H, para dar continuidade ao desenvolvimento em conjunto do galpão A, de forma a facilitar no trâmite de construção.

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\$109.991 (e positivo de R\$16.824 em 2021) decorrente do volume de gastos necessários para a construção de suas propriedades para investimento e embora existam contratos de locação firmados de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência, além da política de caixa mínimo na companhia, de maneira que caso seja necessário o fundo de gestão realiza aportes para a Companhia cumprir suas dívidas e obrigações.

Operação societária

Em 1 de agosto de 2022, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a cisão do acervo da Companhia no montante de R\$161.735, resultando em redução do capital social no montante de R\$158.798.

A incorporação acarretará a simplificação da estrutura acionária e redução de atividades administrativas e custos operacionais da Companhia.

Os ativos e passivos cindidos estão relacionados a seguir:

Descrição	R\$
Ativos	
Propriedade para Investimento	161.735
Passivos	
Outros Passivos	2.937
Capital Social	158.798
Acervo cindido	<u>161.735</u>

A Companhia não efetuou a avaliação dos valores justos dos ativos e passivos devido ao fato de que a operação se refere a transação entre empresas relacionadas, cujo acionista é o mesmo do Grupo controlador da Companhia, caracterizando como uma transação de capital.

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 05 de abril de 2023.

3.2 Uso de estimativas e julgamento

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

a. Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

b. Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

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

Mensuração do valor justo

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

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

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

3.3 Apuração das receitas

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber.

Mensalmente a Companhia realiza a análise do contas a receber e faturas em atraso e quando o atraso da fatura do cliente fica superior a 90 dias é realizada a provisão de 100% do saldo em aberto.

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do IFRS 9/CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	5,28%
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 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

3.7 Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

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

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

3.8 Propriedades para investimentos

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

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

3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

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

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

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

3.11 Instrumentos financeiros

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

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

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

3.12 Lucro básico e diluído por ação

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

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

4 Pronunciamentos contábeis

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
	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)
1º de janeiro de 2023	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	1.538	32
Aplicações financeiras (a)	<u>1.032</u>	<u>57.384</u>
Total	<u>2.570</u>	<u>57.416</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI. (97,00% do CDI em 2021) Essas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

6 Contas a receber

	31.12.2022	31.12.2021
Contas a receber de aluguéis (i)	4.147	5.420
Contas a receber de linearização de aluguel (ii)	16.494	6.496
Provisão para perdas esperadas de créditos – IFRS 9	<u>(63)</u>	<u>(192)</u>
Total	<u>20.578</u>	<u>11.724</u>
Circulante	5.592	5.775
Não circulante	14.986	5.949

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

A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis, conforme Nota Explicativa nº 3.5

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

	31.12.2022	31.12.2021
A vencer	3.588	1.787
Vencidos de 1 a 30 dias (a)	394	3.633
Vencidos de 31 a 60 dias (b)	165	-
Provisão para perdas esperadas de créditos – IFRS 9	<u>(63)</u>	<u>(192)</u>
Saldo fim do exercício	<u>4.084</u>	<u>5.228</u>

- (a) Foi considerado 5,28% da parcela vencida, para determinação da provisão para devedores duvidosos.
- (b) Foi considerado 25,24% da parcela vencida, para determinação da provisão para devedores duvidosos.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo no início do exercício	(192)	-
(+) Adições	(63)	(192)
(-) Reversões	<u>192</u>	<u>-</u>
Saldo no fim do exercício	<u>(63)</u>	<u>(192)</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2022	31.12.2021
Ano de 2023	-	38.369
Ano de 2024	50.575	38.369
Ano de 2025	50.575	38.369
Ano de 2026	50.575	38.369
Posteriores a 2027	<u>396.156</u>	<u>319.038</u>
Total	<u>547.881</u>	<u>472.514</u>

7 Impostos e contribuições a compensar

	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicação financeira	764	576
Imposto de renda a recuperar	<u>6</u>	<u>-</u>
	<u>770</u>	<u>576</u>

8 Propriedades para investimentos

	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos (i)	314.064	418.717
Edificações, instalações e outros	395.610	278.168
Obras em andamento	257.334	242.452
Depreciação acumulada	<u>(12.208)</u>	<u>(2.318)</u>
Total	<u>954.800</u>	<u>937.019</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Transferências(ii)	Baixas (i)	Depreciação e Amortizações	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	418.717	1.057	-	(105.710)	-	314.064
Edificações, instalações e outros	275.850	-	118.628	(784)	(10.292)	383.402
Obras em andamento	242.452	195.654	(118.628)	(62.144)	-	257.334
Total	937.019	196.711	-	(168.638)	(10.292)	954.800

- (i) As baixas nos saldos de terrenos e obras em andamento, referem-se a transferência para a Sociedade por cota de participações e a cisão parcial de ativos aprovada em 31/08/2022.
- (ii) As transferências realizadas entre obras em andamento e edificações, referem-se a conclusão dos galpões B e D e o complemento dos galpões C e E, ativados em 2021.

31 de dezembro de 2021

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

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	1.399.095	1.485.066

Em 2022 e 2021, O valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e compara semestralmente com as avaliações efetuadas pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e a ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

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

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

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

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de desconto	7,50% a 10,25%	7,25% a 10,25%
Taxa de Capitalização	7,50%	7,50%

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

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

9 Contas a pagar

	31/12/2022	31/12/2021
Contas a pagar (iii)	27.586	1.925
Retenções técnicas	3.326	4.260
Contas a pagar – aquisição terreno (i)	2.395	5.460
Provisões diversas (ii)	356	1.366
Total	33.663	13.011

- (i) Referem-se a contas a pagar de terreno via constituição de Sociedade em Conta de Participação – SCP.
- (ii) Refere-se a provisões com Auditoria e fornecedores de obras que darão entrada no sistema em janeiro de 2022.
- (iii) Refere-se a participação da Gru II no consórcio.

10 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2022	31.12.2021
2ª Debênture	2,35% a.a. + CDI	20/05/2026	827.333	784.830
Custo de Transação			(2.226)	(2.738)
Total			825.107	782.092
Circulante			82.085	34.210
Não circulante			743.022	747.882

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	44.904
2024	141.177	144.928
2025	141.177	144.928
2026	<u>460.668</u>	<u>413.122</u>
Total	<u>743.022</u>	<u>747.882</u>

Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures	31/12/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	782.092	166.833
Juros capitalizados	15.302	10.668
Juros apropriados período	99.192	30.135
Captação de Empréstimo	-	750.000
Pagamento principal	-	(166.417)
Pagamento – juros	(71.991)	(6.389)
Custos de transação - aquisição	(158)	(3.099)
Custos de transação - amortização	<u>670</u>	<u>361</u>
Saldo no fim do exercício	<u>825.107</u>	<u>782.092</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 10 de junho de 2021, a Companhia (“Emissora”) realizou a 2ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, em série única, com vencimento final total em 20 de maio de 2026. As debêntures foram captadas com o Banco Bradesco. O montante total da emissão foi de R\$750.000 correspondentes a 750.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 2,35% ao ano.

Não há cláusulas de “covenants” financeiros sobre o financiamento. Há garantias de Hipoteca do Imóvel, alienação fiduciária imóvel e alienação fiduciária de ações. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os convenants não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

11 Contas a pagar – partes relacionadas

Remuneração dos administradores

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

	31/12/2022	31/12/2021
Mútuo – GLP Brasil Gestão de Recursos e Adm Imobiliária	<u>-</u>	<u>10</u>

12 Provisão para contingências

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

Em 31 de dezembro de 2022, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 19 (R\$ 1.529 em 2021) de natureza trabalhista e R\$ 1.476 de natureza fiscal.

13 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2022 e 2021 está representado por R\$722.674, correspondentes a 722.673.881 ações, (R\$251.178 em 31 de dezembro de 2021). Desse montante, R\$ 564.865, correspondentes a 564.864.825 ações, estavam totalmente integralizados até 31 de dezembro de 2022 (R\$251.178, correspondentes a 251.177.807 ações totalmente integralizados até 31 de dezembro de 2021).

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

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

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

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

Em 07 de junho de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi efetivado a redução de capital social no montante de R\$ 150.000 e conseqüentemente cancelado o saldo a reduzir de R\$100.000, aprovado na ata de 03 de setembro de 2021. Ato contínuo, aprovaram o aumento do capital social no valor de R\$ 200.000, dividido em 200.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal e a incorporação das reservas de capital de R\$ 430.294 sendo que R\$ 301.177 são ações em tesouraria e R\$ 129.177 capital social, conseqüentemente o capital social passa a R\$ 881.472, representado por 881.472.151, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a serem integralizados em moeda nacional até 31 de dezembro de 2022.

Em 31 de agosto de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, aprovam em todos os seus termos, o protocolo e justificativa de cisão parcial da companhia, com a incorporação da parcela cindida pela incorporadora e o Laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada, com base na no balanço patrimonial, levantado em 01 de agosto de 2022, o qual atribuiu à parcela cindida no valor de R\$ 158.798. Aprovaram a redução do capital social em decorrência da cisão parcial, no valor de R\$ 158.798, mediante o cancelamento de 158.798.270 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, todas detidas pela única acionista da cia. O Capital social passa a ser R\$ 722.674, dividido em 722.673.881 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo 421.497.275 ações detidas pelo único acionista da companhia e 301.177 ações em tesouraria.

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 Assembleis para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

Dividendos

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

Resultado básico e diluído por ação

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado do exercício	(50.652)	(15.190)
Quantidade média ponderada de ação (em milhares)	485.418	395.106
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	0,1043	0,0384

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

14 Receita líquida

	31.12.2022	31.12.2021
Receita bruta de aluguel	40.779	20.478
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(13.677)	(8.652)
Impostos sobre locação	(2.544)	(750)
Total	<u>40.779</u>	<u>11.076</u>

Em 2022, a Companhia possui três clientes que representam 60,17%, 28,64%, e 11,20%, ou seja, R\$34.297, R\$16.326 e R\$6.377, da receita líquida total. Em 2021, a Companhia possui dois clientes que representam 64,67% e 36,32%, ou seja, R\$13.242 e R\$7.438 da receita líquida total.

15 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2022	31/12/2021
Despesa com condomínio/vacância	(3.337)	(1.378)
Serviços advocatícios de auditoria e contábil	(2.205)	(1.056)
Publicações, propaganda e publicidade	(1.267)	(567)
Despesa com manutenção	(458)	(195)
Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU	(1.743)	(1.820)
PCLD	129	(238)
Outras despesas	(290)	(292)
Total	<u>(9.171)</u>	<u>(5.546)</u>

16 Resultado financeiro

Despesas financeiras		
Juros com empréstimo	(99.192)	(30.135)
Despesa com emissão a administração de empréstimo	(1.458)	(362)
Despesas bancárias	(4)	(5)
Imposto sobre Operações Financeiras - IOF	(45)	(248)
Total	<u>(100.699)</u>	<u>(30.750)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	2.178	4.508
Juros Selic	61	11
Outras Receitas Financeiras	27	-
Total	<u>2.266</u>	<u>4.519</u>
Resultado financeiro Líquido	<u>(98.433)</u>	<u>(26.231)</u>

17 Imposto de renda e contribuição social

A empresa teve prejuízo fiscal nos exercícios de 2022 e 2021, portanto, não temos despesa de imposto de renda e contribuição social a demonstrar.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31/12/2022	31/12/2021
Ativo		
Provisões Diversas	261	750
Prejuízo/Base Negativa	220.278	137.655
Total	220.539	138.405
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	74.983	47.058

	31/12/2022	31/12/2021
Passivo		
Gastos Capitalizáveis	(64.135)	(64.077)
Custos de Transação	(2.225)	(2.738)
Depreciação/Amortização	(7.324)	(1.391)
 Total	 (73.684)	 (68.206)
 (x) alíquota nominal de	 <u>34%</u>	 <u>34%</u>
 Expectativa de IRPJ e CSLL	 (25.053)	 (23.190)

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31/12/2022	31/12/2021
Provisões Diversas	166	(252)
Prejuízo/Base Negativa CSLL	(28.092)	(11.931)
Gastos Capitalizáveis	20	2.950
Custos de Transação	(174)	931
Depreciação/Amortização	<u>2.017</u>	<u>473</u>
 Saldo no fim do exercício	 <u>(26.063)</u>	 <u>(7.829)</u>

18 Instrumentos financeiros

Risco de crédito

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

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

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

A Companhia possui concentração de receita maior do que 10% em 2 dos clientes ativos, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

A Companhia efetua operações com instituições financeiras de baixo risco avaliado por agências de *rating*.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima ao risco de crédito.

	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber	<u>20.578</u>	<u>11.724</u>
Total	<u>20.578</u>	<u>11.724</u>
Circulante	5.592	5.775
Não circulante	14.986	5.949

Risco de liquidez

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

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

Risco de gestão de capital

A 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
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	825.107	782.092
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.570)</u>	<u>(57.416)</u>
Dívida líquida	<u>822.537</u>	<u>724.676</u>
Patrimônio líquido	166.704	235.779
Índice de dívida líquida sobre patrimônio líquido	4,9341	3,0735

Categorias de instrumentos financeiros

	2022	2021	Classificação
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalentes de caixa	2.570	57.416	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	<u>20.578</u>	<u>11.724</u>	Custo amortizado
Total	<u>23.148</u>	<u>69.140</u>	
Passivos financeiros:			
Empréstimos e financiamentos	825.107	782.092	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>33.663</u>	<u>13.011</u>	Custo amortizado
Total	<u>858.770</u>	<u>795.103</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 (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

31 de dezembro de 2022

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 10,97%	Cenário 2 8,23%	Cenário 3 5,49%
Aplicações Financeiras	CDI	<u>1.032</u>	<u>113</u>	<u>85</u>	<u>57</u>
			Cenário Provável 1 10,97%	Cenário 2 13,71%	Cenário 3 16,46%
Operações	Risco				
Debêntures	CDI	<u>(827.333)</u>	<u>(90.758)</u>	<u>(113.448)</u>	<u>(136.138)</u>
Operações	Risco				
Impacto financeiro líquido		<u>(826.301)</u>	<u>(90.645)</u>	<u>(113.363)</u>	<u>(136.081)</u>

31 de dezembro de 2021

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 12,25%	Cenário 2 9,19%	Cenário 3 6,13%
Aplicações Financeiras	CDI	57.384	7.030	5.272	3.515
			Cenário Provável 1 12,25%	Cenário 2 15,31%	Cenário 3 18,37%
Operações	Risco	Valor			
Debêntures	CDI	(784.830)	(96.142)	(120.177)	(144.213)
Operações	Risco	Valor			
Impacto financeiro líquido		(727.446)	(89.112)	(114.905)	(140.698)

19 Seguros

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

	Valor segurado	Vigência início	Vigência término
Seguro patrimonial	463.370	26/09/2022	26/09/2023
Responsabilidade civil	50.929	09/02/2022	09/02/2023

20 Transação não caixa

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresenta o total de R\$ 15.302 (R\$ 10.668 em 2021) representados por itens não caixa, os quais foram transferidos dos juros de empréstimos para a rubrica de gastos capitalizáveis no grupo de propriedade para investimentos.

21 Eventos subsequentes

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