

REC LOG 331
Empreendimentos
Imobiliários S.A.

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração do resultado abrangente	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa - 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 Log 331 Empreendimentos Imobiliários S.A

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Log 331 Empreendimentos Imobiliários S.A, (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Log 331 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2022 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Principal assunto de auditoria

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

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos

Notas explicativas nº 3.7 e nº 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. 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> <p>No decorrer de nossa auditoria identificamos certos ajustes, que afetariam a mensuração e a divulgação do valor justo das propriedades para investimento, os quais não foram divulgados, pois foram considerados imateriais pela Administração. 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:

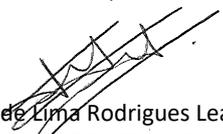
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balço patrimonial 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	8.162	3.720	Contas a pagar	10	39.729	29.277
Contas a receber	6	13.517	7.658	Empréstimos e financiamentos	12	19.983	20.003
Adiantamentos a fornecedores		78	49	Adiantamento de clientes	13	22.925	12.832
Impostos e contribuições a compensar	7	793	195	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	14	14.222	21.196
Despesas antecipadas		436	506	Contas a pagar - partes relacionadas	11	2.115	2.115
Outros ativos circulantes		188	215	Obrigações fiscais		519	564
Total do ativo circulante		<u>23.174</u>	<u>12.343</u>	Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	27
				Outros passivos circulantes		<u>1.099</u>	<u>1.788</u>
				Total do passivo circulante		<u>100.592</u>	<u>87.802</u>
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber	6	2.308	6.012	Empréstimos e financiamentos	12	313.984	335.521
Títulos e valores mobiliários	8	10.376	9.380	Impostos diferidos	20	16.003	15.855
Impostos diferidos	20	5.427	3.182	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15	<u>604</u>	<u>637</u>
Propriedades para investimentos	9	<u>502.448</u>	<u>501.840</u>			<u>330.591</u>	<u>352.013</u>
Total do ativo não circulante		<u>520.559</u>	<u>520.414</u>	Total do passivo não circulante			
				Patrimônio líquido			
				Capital social	16	87.984	71.090
				Reserva legal	16	1.650	1.053
				Reserva de lucros	16	<u>22.916</u>	<u>20.799</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>112.550</u>	<u>92.942</u>
Total do ativo		<u>543.733</u>	<u>532.757</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>543.733</u>	<u>532.757</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	2022	2021
Receita líquida	17	78.736	63.758
Custo dos serviços prestados	9	<u>(10.087)</u>	<u>(10.125)</u>
Lucro bruto		68.649	53.633
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	18	(2.793)	(2.855)
Reversão para ajuste ao valor recuperável	9	<u>(7.626)</u>	<u>(3.242)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		58.230	47.536
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	19	(47.749)	(22.529)
Receitas financeiras	19	<u>1.455</u>	<u>771</u>
Resultado financeiro líquido		(46.294)	(21.758)
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		11.936	25.778
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	20	(2.134)	(4.399)
Diferidos	20	<u>2.132</u>	<u>(318)</u>
Lucro líquido do exercício/periodo		<u>11.934</u>	<u>21.061</u>
Lucro por ação - R\$	16	0,89	1,57

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	2022	2021
Lucro líquido do exercício/período	11.934	21.061
Outros resultados abrangentes	<hr/>	<hr/>
Total do resultado abrangente do exercício/período	<u>11.934</u>	<u>21.061</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração 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	Reservas de lucros		Lucro do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar		Reserva legal	Retenção de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>648</u>	<u>-</u>	<u>117.804</u>	<u>-</u>	<u>12.930</u>	<u>-</u>	<u>131.382</u>
Lucro líquido do período	16	-	-	-	-	-	21.061	21.061
Destinação do lucro:	16							
Devolução de dividendos	16	-	-	-	-	16.835	-	16.835
Reserva legal	16	-	-	-	1.053	-	(1.053)	-
Distribuição de dividendos	16	-	-	-	-	(12.823)	(5.002)	(17.825)
Juros sobre o capital próprio	16	-	-	-	-	-	(5.149)	(5.149)
Reserva de retenção de lucros	16	-	-	-	-	9.857	(9.857)	-
Reclassificação da reserva	16	-	-	6.000	-	(6.000)	-	-
Aumento de Capital	16	208.804	(208.804)	-	-	-	-	-
Integralização de capital	16	-	128.442	(123.804)	-	-	-	4.638
Redução de capital	16	(58.000)	-	-	-	-	-	(58.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>151.452</u>	<u>(80.362)</u>	<u>-</u>	<u>1.053</u>	<u>20.799</u>	<u>-</u>	<u>92.942</u>
Lucro líquido do exercício	16	-	-	-	-	-	11.934	11.934
Destinação do lucro:	16							
Reserva legal	16	-	-	-	597	-	(597)	-
Distribuição de dividendos	16	-	-	-	-	-	(2.834)	(2.834)
Juros sobre o capital próprio	16	-	-	-	-	-	(6.386)	(6.386)
Reserva de retenção de lucros	16	-	-	-	-	2.117	(2.117)	-
Integralização de capital	16	-	16.894	-	-	-	-	16.894
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>151.452</u>	<u>(63.468)</u>	<u>-</u>	<u>1.650</u>	<u>22.916</u>	<u>-</u>	<u>112.550</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração 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		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	11.936	25.778
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	45.288	20.642
Custo de transação amortizado	462	462
Depreciação e amortização	10.087	10.125
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(33)	332
Provisão para ajuste ao valor recuperável	7.626	3.242
Receita financeira de títulos e valores mobiliários	(996)	(103)
Provisão/(Reversão) para devedores duvidosos	595	(18)
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(2.750)	(1.800)
Impostos e contribuições a compensar	158	(83)
Adiantamento de fornecedores	(29)	(37)
Outros ativos	27	343
Despesas antecipadas	70	(69)
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	9.763	2.990
Adiantamento de clientes	10.093	1.034
Obrigações fiscais	(45)	31
Outros passivos		
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.882)	(4.372)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>89.370</u>	<u>58.497</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	(24.430)	(7.000)
Baixas as propriedades para investimentos	6.109	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(18.321)</u>	<u>(7.000)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos	(22.238)	(11.808)
Pagamento de juros de empréstimos	(45.069)	(19.524)
Dividendos devolvidos	-	16.835
Dividendos e JCP pagos	(16.194)	(12.823)
Integralização de capital social	16.894	4.638
Redução de capital social	-	(58.000)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(66.607)</u>	<u>(80.682)</u>
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>4.442</u>	<u>(29.185)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	3.720	32.905
No fim do exercício	<u>8.162</u>	<u>3.720</u>
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>4.442</u>	<u>(29.185)</u>
	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Sede da Companhia está localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar.

A Companhia tem por atividade preponderante: (1) o investimento e a participação em outras sociedades, 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 7 galpões situados em diversas localidades, tais como Rodovia Presidente Dutra, Brasília, Irajá, São Bernardo do Campo, Itatiaia, totalizando aproximadamente 291.396 m² de área locável. Entre esses galpões, 69% estão ocupados por cerca de 8 locatários e 31% estão vagos. Em dezembro de 2022, houve o distrato de um locatário significativo, que representava aproximadamente 40% da receita líquida da companhia, causando uma redução significativa na projeção de aluguéis mínimos.

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\$77.418 (R\$75.617 em 31 de dezembro de 2021) decorrente do volume de gastos necessários para a construção de suas propriedades para investimento. Em 31 de dezembro de 2022, parte do projeto encontra-se em desenvolvimento para atingir a condição de funcionamento na forma final, pretendida pela Administração. O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora existam contratos de locação firmados de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. Além da política de caixa mínimo na companhia, de maneira que caso seja necessário o fundo de gestão, realiza aportes para a Companhia cumprir suas dívidas e obrigações.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - 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

A preparação das demonstrações contábeis exige que a Administração faça 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 15. 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.

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, diretamente (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).
- (a) 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 3.2.

- (b) 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.

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 (três) 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, 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 observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente do regime de apuração do Lucro Real Anual. 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.

3.8 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

3.9 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros - “impairment”

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

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

3.10 Demais provisões

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

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, no 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.

3.12 Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

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

4 Pronunciamentos contábeis

a. 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.

b. 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	5.732	2.831
Aplicações financeiras (a)	<u>2.430</u>	<u>889</u>
Total	<u>8.162</u>	<u>3.720</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% (97% em 2021) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e a 70% da Selic para poupança. 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 de alugueis(i)	5.084	2.233
Contas a receber – linearização(ii)	11.556	11.101
Provisão para perdas de créditos esperadas	(701)	(106)
Contas a receber - condomínio	<u>(114)</u>	<u>442</u>
Total	<u>15.825</u>	<u>13.670</u>
Circulante	13.517	7.658
Não circulante	2.308	6.012

- (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. O valor provisionado refere-se ao atendimento do CPC 48 com base no histórico de perda, assim não temos nenhum contrato com vencimento superior aos 90 dias.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo no início do exercício	(106)	(124)
(+) Adições	(701)	(106)
(-) Reversões	<u>106</u>	<u>124</u>
Saldo no fim do exercício	<u>(701)</u>	<u>(106)</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	13.032	13.210
Até 30 dias	21	-
De 31 a 60 dias	2.763	397
De 61 a 90 dias	<u>9</u>	<u>63</u>
Saldo no fim do exercício	<u>15.825</u>	<u>13.670</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2022	31.12.2021
Ano de 2022	-	71.299
Ano de 2023	41.029	39.617
Ano de 2024	13.310	38.425
Ano de 2025	6.813	33.481
Ano de 2026	5.248	14.256
Ano de 2027	4.883	10.684
Posteriores a 2027	<u>4.487</u>	<u>11.575</u>
Total	<u>75.770</u>	<u>219.337</u>

A redução significativa de 2021 para 2022, está atrelada ao distrato do contrato de locação da empresa Via Varejo, assinado em 30 de novembro de 2022.

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2022	31.12.2021
Imposto de renda a recuperar	566	110
Contribuição social recuperar	191	2
IR Aplicação	36	1
Antecipação IR	<u>-</u>	<u>82</u>
Total	<u>793</u>	<u>195</u>

O saldo negativo de IRPJ e CSLL de 2021 foram compensados no exercício de 2022 e o saldo de 2022 de IRPJ e CSLL serão compensados, somente após a entrega da ECF de 2022.

8 Títulos e valores mobiliários

	31.12.2022	31.12.2021
Certificado de Depósito Bancário (CDB)	10.376	9.380

Refere-se ao valor depositado em CDB referente à parcela do preço de aquisição do imóvel da Companhia ainda em processo de discussão. Tal recurso está sendo remunerado por 97,00% do CDI (98,25% em 2021).

9 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2022	31.12.2021
	Terrenos		142.765
Edificações, instalações e outros	40	396.024	402.015
Obras em andamento (a)		63.477	39.076
Provisão para redução ao valor recuperável (b) (“impairment”)		(10.868)	(3.242)
Depreciação acumulada (c)		(72.228)	(65.310)
Amortização acumulada (d)		(16.722)	(15.007)
Total		<u>502.448</u>	<u>501.840</u>

- (a) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão transferidas em conexão com a finalização das obras.
- (b) A provisão refere-se à redução do valor justo da propriedade em função do aumento da taxa de desconto e taxa de capitalização, refletindo neste montante a redução no Fluxo de Caixa descontado de 2021 para 2022, em aproximadamente 7 milhões, no Galpão GLP Park Irajá. Os valores recuperáveis são avaliados individualmente por galpão.
- (c) Em 2022, a Companhia registrou um montante de R\$ 8.373 (8.411 em 2021) referente a depreciação das propriedades, que compõem os custos dos serviços prestados apresentado nas demonstrações de resultado da Companhia
- (d) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da companhia. Em 2022 e 2021, a Companhia registrou um montante de R\$ 1.714, referente a amortização de mais valia dos edifícios, que compõem os custos dos serviços prestados apresentado nas demonstrações de resultado da Companhia

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Constituição da Provisão para redução ao valor recuperável		Baixas (i)	Depreciações e Amortizações	Saldo em 31.12.2022
		Adições				
Terrenos	144.308	-	-	(1.543)	-	142.765
Edificações e instalações	321.698	-	-	(4.537)	(8.373)	307.074
Obras em andamento	39.076	-	24.430	(29)	-	63.477
Provisão para redução ao valor recuperável	(3.242)	(7.626)	-	-	-	(10.868)
Total	<u>501.840</u>	<u>(7.626)</u>	<u>24.430</u>	<u>(6.109)</u>	<u>(8.373)</u>	<u>502.448</u>

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Constituição da Provisão para redução ao valor recuperável		Adições	Depreciações e Amortizações	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	144.308	-	-	-	-	144.308
Edificações e instalações	331.823	-	-	-	(10.125)	321.698
Obras em andamento	32.076	-	-	7.000	-	39.076
Provisão para redução ao valor recuperável	-	(3.242)	-	-	-	(3.242)
Total	<u>508.207</u>	<u>(3.242)</u>	<u>(7.000)</u>	<u>(10.125)</u>	<u>(10.125)</u>	<u>501.840</u>

- (i) Baixas referente a venda do empreendimento GLP Goiânia, em 03 de outubro 2022, pago pela compradora na presente data, por meio de Transferência Eletrônica Disponível, no valor de R\$ 9.700.

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	803.615	830.002

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 sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para 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	7,25% a 8,75%	7,0% a 8,00%
Taxa de capitalização	7,50% a 9,50%	7,50% a 9,50%

Seis das propriedades para investimentos foram dadas em garantia em uma operação de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).

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

10 Contas a pagar

	31.12.2022	31.12.2021
Contas a pagar (i)	19.170	11.082
Retenções técnicas(ii)	987	172
Provisões diversas	136	179
Contas a pagar por aquisição de terreno (iii)	<u>19.436</u>	<u>17.844</u>
Total	<u>39.729</u>	<u>29.277</u>

- (i) Refere-se ao saldo de fornecedores de materiais e serviços a serem pagos em relação a obra de construção da propriedade para investimento.
- (ii) Refere-se à serviços prestados relacionados as obras.
- (iii) Refere-se a retenção contratual de terreno adquirido, a Companhia possui esta obrigação, no entanto, houve a necessidade de realizar reparos sobre o bem adquirido e com isso a Companhia aguarda aprovações pelos órgãos competentes para concluir o montante total de suas obrigações, tal demanda está sendo discutida judicialmente com os antigos proprietários e foi classificada como possível pelos assessores jurídicos da Companhia até a decisão final.

11 Partes relacionadas (contas a pagar)

	31.12.2022	31.12.2021
Contas a pagar - REC LOG 411 (a)	<u>2.115</u>	<u>2.115</u>
Total	<u>2.115</u>	<u>2.115</u>

- (a) Refere-se a uma obrigação da Companhia para com a REC LOG 411 S.A., com relação a um processo para recorrer a cobrança indevida de ISS. Devido a galpão pertencer a Companhia e o depósito ter sido realizado pela REC LOG 411 S.A., fora constituída a obrigação de reaver esse valor assim que o processo for finalizado. Sobre tais valores não incidem encargos financeiros.

12 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2022	31.12.2021
Debênture (a)	1,35% a.a. + CDI	20/12/2030	337.622	359.641
Custo de Transação			<u>(3.655)</u>	<u>(4.117)</u>
Total			<u>333.967</u>	<u>355.524</u>
Circulante			19.983	20.003
Não circulante			313.984	335.521

- (a) Em 6 de dezembro de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou junto ao Banco Bradesco S.A. a 1ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de dezembro de 2030, tem em garantia a cessão de recebíveis e alienação fiduciária de ações. O montante total da emissão foi de R\$370.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,35% a.a. + CDI.

Não há cláusulas de “covenants” financeiros sobre os empréstimos. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os covenants não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2022	31.12.2021
2023	-	22.280
2024	32.988	33.420
2025	32.988	33.420
2026	37.448	37.876
2027	41.907	41.870
A partir de 2028	<u>168.653</u>	<u>166.655</u>
Total	<u>313.984</u>	<u>335.521</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo no início do exercício	355.524	365.752
Juros apropriados	45.288	20.642
Pagamento - principal	(22.238)	(11.808)
Pagamento - juros	(45.069)	(19.524)
Custo de transação	<u>462</u>	<u>462</u>
Saldo no fim do exercício	<u>333.967</u>	<u>355.524</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.

13 Adiantamento de clientes

Foi firmado com o locatário Procter & Gamble Indústria e Comércio Ltda. em 1º de julho de 2009, o Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial com duração de 10 anos.

Em 16 de maio de 2018 através de aditamento foi estendido o prazo de locação para término em julho de 2023.

Em 06 Julho de 2022, através de aditamento, foi estendido o prazo de locação por mais trinta e seis meses, encerrando o prazo de locação em 24 de junho de 2029.

	<u>Período de locação</u>		2022	2021
	Início	Término		
Procter & Gamble	Agosto de 2022	Julho de 2023	12.131	-
Procter & Gamble	Agosto de 2021	Julho de 2022	-	12.589

O saldo refere-se ao arrendamento mercantil correspondente a um ano de locação recebido antecipadamente do cliente supracitado, tal adiantamento é então mensalmente apropriado ao resultado seguindo os critérios de reconhecimento de receita detalhados na nota explicativa nº 3.3. Anualmente os valores de aluguel são atualizados pelo IPCA.

14 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

Os juros sobre capital próprio foram assim calculados:

	31.12.2022	31.12.2021
Capital social (a)	71.090	118.452
Reservas (b)	20.799	12.930
TJLP (c)	7,20%	5,32%
Juros sobre capital próprio dentro do limite estabelecido na legislação vigente	6.616	6.990
Juros sobre capital próprio provisionado	6.386	5.149

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

As companhias podem optar entre: (i) 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido do exercício antes da dedução desses juros; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) do somatório dos lucros acumulados e reserva de lucros, sem computar o resultado do período em curso.

Composição de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31.12.2022	31.12.2021
Juros sobre Capital Próprio 2020	-	5.548
Juros sobre Capital Próprio 2021	-	5.149
Juros sobre Capital Próprio 2022	6.386	-
Dividendos a Pagar 2020		5.497
Dividendos a Pagar 2021	5.002	5.002
Dividendos a Pagar 2022	2.834	-
Total	14.222	21.196

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2022	31.12.2021
Saldo no início do exercício	21.196	11.045
JCP pagos	(10.698)	-
JCP provisionados	6.836	5.149
Dividendos pagos	(5.496)	(12.823)
Dividendos provisionados	2.834	17.825
Saldo no fim do exercício	14.222	21.196

15 Provisão para riscos fiscais e cíveis

	31.12.2022	31.12.2021
Contingências fiscal	582	565
Contingências trabalhistas	22	72
	604	637

Movimentação Contingências	31.12.2022	31.12.2021
Saldo Inicial	637	305
Incremento de provisão	-	332
Reversão de provisão	(33)	-
Total	604	637

Em 31 de dezembro de 2022, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$2.727 (R\$2.230 em 31 de dezembro de 2021) de natureza fiscal e R\$56.174 (R\$ 51.102 em 31 de dezembro 2021) de natureza cível.

16 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social subscrito está representado por 151.451.969 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$151.452 (R\$ 151.452 em 31 de dezembro de 2021). Deste montante, R\$ 16.894 foram integralizados em 2022 (R\$ 128.442 em 2021), o saldo de R\$ 63.468, será integralizado até 31 de dezembro 2059.

Em 29 de outubro de 2021 foi aprovado em assembleia geral extraordinária o aumento de Capital de até R\$85.000, correspondente a 85.000.000 ações, sendo que R\$4.638 foram integralizadas em 2021 e o restante serão integralizadas até 31 de dezembro de 2059. O valor restante de saldo de redução de capital foi cancelado neste ato

Em 28 de setembro de 2021 foi deliberada a efetivação da redução de capital conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada no dia 12 de maio de 2021, do valor de R\$100.000 proposto foi aprovado o cancelamento no valor de R\$58.000, correspondente a 58.000.000 ações, sendo que o saldo restante da autorização de redução ficou em aberto para ser reduzido futuramente.

Em 12 de maio de 2021 foi aprovado em assembleia geral extraordinária a redução de Capital de até R\$100.000, correspondente a 100.000.000 ações.

Em 11 de maio de 2021 foi aprovado em assembleia geral extraordinária o aumento de Capital em R\$123.804, correspondente a 123.803.977 ações que foram totalmente integralizadas com o saldo da conta de reserva de capital na mesma data.

Em 22 de fevereiro de 2021 foi aprovado em assembleia geral extraordinária a distribuição de dividendos à conta de reserva de lucro no valor de R\$12.823.

Em 12 de fevereiro de 2021 foi aprovado em assembleia geral extraordinária a devolução de dividendos no valor de R\$ 16.835 referente a deliberação de 25 de julho de 2017 e 28 de fevereiro de 2018, que aconteceu em fevereiro de 2021.

Acionista	Participação
LPP Investimentos Fundo de Investimento em Participações	100%

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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a companhia constituiu o montante de R\$ 597 (R\$ 1.053 em 2021) de Reserva Legal.

Reserva de capital

Refere-se ao excesso da mais-valia mediante à emissão das novas ações no decorrer do exercício de 2014.

Em 28 de fevereiro de 2018, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos adicionais no montante de R\$20.000 de sua reserva de capital, no entanto os acionistas renunciaram o direito aos dividendos em 31 de dezembro de 2019.

Em 12 de fevereiro de 2021, a Companhia anulou de forma parcial os dividendos deliberados em 2018, tendo como consequência a devolução do valor de R\$ 6.000 por parte dos acionistas para a conta de reserva de capital.

Em 11 de maio de 2021 foi aprovado em assembleia geral extraordinária o aumento de Capital em R\$123.804, correspondente a 123.803.977 ações que foram totalmente integralizadas com o saldo da conta de reserva de capital na mesma data.

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.

Em ata de assembleia para aprovação de contas, do dia 23 de maio de 2022, foi aprovado a destinação do lucro líquido apurado em 31 de dezembro de 2021, o valor de R\$ 9.857 como reserva de lucro, R\$ 1.053 como reserva legal, R\$ 5.002 como dividendos a distribuir e R\$ 5.149 como juros sobre o capital próprio.

Destinação do resultado do exercício

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Lucro líquido do exercício	11.934	21.061
Reserva legal - 5%	<u>(597)</u>	<u>(1.053)</u>
Base para dividendos	11.337	20.008
Dividendo mínimo obrigatório - 25%	(2.834)	(5.002)

	31.12.2022	31.12.2021
Distribuição de juros sobre capital próprio	<u>(6.386)</u>	<u>(5.149)</u>
Reserva de lucros	<u>(2.117)</u>	<u>(9.857)</u>

Lucro básico e diluído por ação

	31.12.2022	31.12.2021
Lucro líquido do exercício	11.934	21.061
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	151.452	59.249
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,89	1,57

17 Receita líquida

	31.12.2022	31.12.2021
Receita bruta de aluguel	83.213	77.302
Venda bruta de propriedade para investimento (i)	3.590	-
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(862)	(7.499)
Impostos incidentes	<u>(7.205)</u>	<u>(6.045)</u>
Total	<u>78.736</u>	<u>63.758</u>

Em 2022, a Companhia possui dois clientes que representam 27,00% e 14,00%, ou seja, R\$22.366 e R\$11.754 da receita líquida total. Em 2021, a Companhia possui três clientes que representam 37,00%, 35,00% e 15,00%, ou seja, R\$28.766, R\$27.108 e R\$11.286 da receita líquida total.

- (i) Valor de venda bruta do empreendimento GLP Goiânia, conforme nota explicativa nº9, deduzido do custo.

18 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2022	31.12.2021
Manutenção predial e instalação	(227)	(205)
Seguro de imóvel	(541)	(527)
Serviços advocatícios, auditoria e contábil	(997)	(1.464)
Gerenciamento de propriedade	(141)	(159)
Comissão	(110)	(123)
Reversão (provisão) para crédito de liquidação duvidosa	(596)	18
IPTU	(140)	(194)
Publicações, propaganda e publicidade	-	(45)
Provisão perdas judiciais	33	(332)
Venda de imobilizado	-	600
Outras despesas	<u>(74)</u>	<u>(424)</u>
Total	<u>(2.793)</u>	<u>(2.855)</u>

19 Resultado financeiro

	31.12.2022	31.12.2021
Despesas financeiras:		
Juros sobre empréstimo e financiamento	(45.288)	(20.642)
Juros financeiros	(1.592)	(1.860)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	-	-
Despesas bancárias	(1)	(1)
Outras despesas financeiras	(178)	(26)
Total das despesas financeiras	<u>(47.749)</u>	<u>(22.529)</u>
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicação financeira	1.433	743
Juros recebíveis	-	24
Juros Selic	22	4
Total	<u>1.455</u>	<u>771</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(46.294)</u>	<u>(21.758)</u>

20 Imposto de renda e contribuição social

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

	31.12.2022	31.12.2021
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	11.936	25.778
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	(4.058)	(8.765)
Efeito dos juros sobre o capital próprio	2.171	1.751
Outras adições	(71)	(212)
Depreciação/Amortização	1.991	2.022
Impairment	(2.594)	(1.102)
Custo com transação de empréstimos	(157)	(157)
Despesas dedutíveis	(8)	(56)
Compensação de Prejuízo	545	1.956
Incentivos fiscais	47	165
Correntes	<u>(2.134)</u>	<u>(4.399)</u>

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2022	31.12.2021
Ativo		
Provisões Diversas	3.881	3.332
Crédito sobre prejuízo fiscal	-	1.604
Impairment/Comissão	12.080	4.423
Total	15.961	9.359
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	5.427	3.182

	31.12.2022	31.12.2021
Passivo		
Depreciação/Amortização (a)	(42.243)	(41.345)
Receita/Pis/Cofins diferido	(900)	(1.006)
Custo de Transação	(3.655)	(4.117)
Total	(46.798)	(46.468)
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(15.911)	(15.799)
PIS e Cofins Diferido (b)	(92)	(56)
Diferido Passivo	(16.003)	(15.855)

- (a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.
- (b) Foram registrados em 31 de dezembro de 2022 um total de R\$ 92 (R\$ 56 em 31 de dezembro de 2021) referentes a PIS e COFINS que compõem o total do saldo demonstrado na rubrica de Impostos diferidos passivos.

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2022	31.12.2021
Provisões Diversas	(187)	(328)
Prejuízo/Base Negativa CSLL	545	1.956
Impairment/Comissão	(2.603)	(1.538)
Depreciação/Amortização	305	306
Receita/Pis/Cofins diferido	(35)	79
Custo de Transação	(157)	(157)
Saldo no fim do exercício	(2.132)	318

21 Instrumentos financeiros

Risco de crédito

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

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

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

A Companhia possui concentração de receita maior do que 10% em 3 dos 8 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 e títulos e valores mobiliários	<u>26.201</u>	<u>23.050</u>
Total	<u>26.201</u>	<u>23.050</u>
Circulante	13.517	7.658
Não circulante	12.684	15.392

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, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

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

Risco de gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que possa dar continuidade às 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 12, 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)	333.967	355.524
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(8.162)</u>	<u>(3.720)</u>
Dívida líquida	<u>325.805</u>	<u>351.804</u>
Patrimônio líquido	112.550	92.678
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	2,89	3,79

Categorias de instrumentos financeiros

	2022	2021	Classificação
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalentes de caixa	8.162	3.720	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	10.376	9.380	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	<u>15.825</u>	<u>13.670</u>	Custo amortizado
Total	<u>34.363</u>	<u>26.770</u>	
Passivos financeiros:			
Empréstimos e financiamentos	333.967	355.524	Custo amortizado
Contas a pagar	39.729	33.061	Custo amortizado
Contas a pagar – partes relacionadas	2.115	2.115	Custo amortizado
Adiantamento de Cliente	<u>22.925</u>	<u>14.630</u>	Custo amortizado
Total	<u>398.736</u>	<u>405.330</u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

	Valor contábil		Valor justo			
Ativos						
Ativos financeiros						
31 de dezembro de 2022						
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	8.162	8.162	8.162	-	-
Títulos e Valores mobiliários	8	<u>10.376</u>	<u>10.376</u>	<u>10.376</u>	-	-
Total		<u>18.358</u>	<u>18.358</u>	<u>18.358</u>	-	-
Ativos						
Ativos financeiros						
31 de dezembro de 2021						
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	3.720	3.720	3.720	-	-
Títulos e Valores mobiliários	8	<u>9.380</u>	<u>9.380</u>	<u>9.380</u>	-	-
Total		<u>13.100</u>	<u>13.100</u>	<u>13.100</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 estes riscos através 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 (principalmente o IPCA o 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 designam derivativos (“swaps” de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de “hedge” de valor justo. Portanto, uma alteração nas taxas de juros na data de relatório não alteraria o resultado.

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2021, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e IGP-M 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	2.430	267	200	133
Títulos e valores mobiliários	CDI	10.376	1.138	854	569
			Cenário Provável 1 10,97%	Cenário 2 13,71%	Cenário 3 20,57%
Operações	Risco				
Debêntures	CDI	(337.622)	(37.037)	(46.296)	(69.445)
Impacto financeiro líquido		(324.816)	(35.632)	(45.243)	(68.742)

31 de dezembro de 2021

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 12,25%	Cenário 2 9,19%	Cenário 3 6,12%
Aplicações Financeiras	CDI	889	109	82	54
Títulos e valores mobiliários	CDI	9.380	1.149	862	575
			Cenário Provável 1 12,25%	Cenário 2 15,31%	Cenário 3 18,37%
Operações	Risco				
Debêntures	CDI	(359.641)	(44.056)	(55.070)	(66.084)
Impacto financeiro líquido		(349.372)	(42.788)	(54.127)	(65.455)

22 Seguros

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

	Valor segurado	Vigência início	Vigência término
Seguro patrimonial	470.459	26/09/2022	26/09/2023
Responsabilidade civil	78.529	09/02/2022	09/02/2023

23 Eventos subsequentes

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