

GLP Imigrantes
Empreendimentos
Imobiliários S.A.

**Demonstrações financeiras para o
exercício findo em 31 de dezembro
de 2021**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2021 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Principal assunto de auditoria

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

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos

Notas explicativas nº 3.7 e nº 7 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

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.

São Paulo, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP014428/O-6



Éduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC SP-259915/O-0

GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2021	2020	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2021	2020
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	9	1.364	Empréstimos e financiamentos	9	30.232	3.773
Contas a receber	6	4.090	938	Contas a pagar	21	6.220	940
Adiantamentos a fornecedores		5.401		Obrigações fiscais	10	167	291
Impostos e contribuições a compensar	7	317	1.014	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	13	14.348	62.356
Outros ativos circulantes		1.220	1.031	Imposto de renda e contribuição social a pagar		1.269	225
Total do ativo circulante		<u>11.037</u>	<u>4.347</u>	Outros passivos circulantes		39	-
Não circulante				Total do passivo circulante		<u>52.275</u>	<u>67.585</u>
Contas a receber	6	6.203	6.525	Não circulante			
Impostos diferidos	18	-	68	Empréstimos e financiamentos	9	246.657	4.222
Propriedades para investimentos	8	352.044	358.836	Impostos diferidos	18	-	4.895
Total do ativo não circulante		<u>358.247</u>	<u>365.429</u>	Provisão para contingências	11	91	174
				Total do passivo não circulante		<u>246.748</u>	<u>9.291</u>
				Patrimônio líquido			
				Capital social	14	43.961	94.788
				Reserva legal	14	2.179	1.244
				Reserva de lucros	14	24.121	32.913
				Reserva de capital	14	-	163.955
				Total do patrimônio líquido		<u>70.261</u>	<u>292.900</u>
Total do ativo		<u>369.284</u>	<u>369.776</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>369.284</u>	<u>369.776</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações de resultados

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

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2021	2020
Receita líquida	15	43.935	33.315
Custo dos serviços prestados	8	<u>(7.563)</u>	<u>(7.563)</u>
Lucro bruto		36.372	25.752
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	16	<u>(1.205)</u>	<u>(2.638)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		35.167	23.114
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	17	(16.622)	(1.078)
Receitas financeiras	17	<u>408</u>	<u>122</u>
Resultado financeiro líquido		<u>(16.214)</u>	<u>(956)</u>
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		18.953	22.158
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	18	(5.076)	(1.113)
Diferidos	18	<u>4.827</u>	<u>(1.139)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>18.704</u>	<u>19.906</u>
		<u>49.878</u>	<u>36.104</u>
Lucro por ação - R\$	14	0,37	0,55

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

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

(Em milhares de reais - R\$)

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	18.704	19.906
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>18.704</u></u>	<u><u>19.906</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

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

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social			Adiantamento para futuro aumento de capital	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total
	Nota explicativa	Subscrito	A integralizar		Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2019		65.339	-	21.632	163.955	1.244	36.347	-	288.517
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	19.906	19.906
Destinação do lucro:									
Dividendos mínimos obrigatórios	13	-	-	-	-	-	-	(4.977)	(4.977)
Juros sobre capital próprio a pagar	13	-	-	-	-	-	-	(14.155)	(14.155)
Dividendos distribuídos	13	-	-	-	-	-	(4.208)	-	(4.208)
Aumento de capital social	14	35.674	(35.674)	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital social	14	-	29.449	(21.632)	-	-	-	-	7.817
Reserva de retenção de lucros	14	-	-	-	-	-	774	(774)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		101.013	(6.225)	-	163.955	1.244	32.913	-	292.900
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	18.704	18.704
Destinação do lucro:									
Reserva Legal	13	-	-	-	-	935	-	(935)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	13	-	-	-	-	-	-	(4.442)	(4.442)
Reserva de retenção de lucros	13	-	-	-	-	-	13.327	(13.327)	-
Dividendos distribuídos a partir da reserva	13	-	-	-	-	-	(22.119)	-	(22.119)
Recompra de ações	14	-	-	-	(163.955)	-	-	-	(163.955)
Cancelamento de aumento	14	(6.225)	6.225	-	-	-	-	-	-
Redução de capital realizada	14	(58.477)	-	-	-	-	-	-	(58.477)
Aumento de capital social	14	20.000	(20.000)	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital social	14	-	7.650	-	-	-	-	-	7.650
Saldos em 31 de dezembro de 2021		56.311	(12.350)	-	-	2.179	24.121	-	70.261

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

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

(Em milhares de reais - R\$)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	18.953	22.158
Ajustes para reconciliar o lucro antes do impostos de renda e da contribuição social social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	15.752	962
Custo de transação amortizado	391	52
Depreciação e amortização	7.563	7.563
(Reversão)/Provisão para contingência	(83)	57
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(2.830)	(3.401)
Impostos e contribuições a compensar	697	728
Adiantamento de fornecedores	(5.401)	-
Depósitos judiciais	-	-
Outros ativos	(189)	(1.027)
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	5.280	(29)
Adiantamento de clientes	-	-
Obrigações fiscais	(124)	64
Imposto de renda e contribuição social a pagar	(4.032)	(887)
Outros passivos circulantes	39	(12)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>36.016</u>	<u>26.228</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições às propriedades para investimentos	(771)	(15.950)
Aplicações financeiras	-	(3.811)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(771)</u>	<u>(19.761)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Custo de transação	(1.375)	-
Aquisição de empréstimo	300.000	-
Pagamento de principal de empréstimos	(31.453)	(7.518)
Pagamento de juros de empréstimos	(14.421)	(1.044)
Dividendos e juros sobre o capital próprio pagos	(74.569)	(4.897)
Recompra de ações	(163.955)	-
Integralização de capital social	7.650	7.817
Redução de capital social	(58.477)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(36.600)</u>	<u>(5.642)</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.355)</u>	<u>825</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	1.364	539
No fim do exercício	<u>9</u>	<u>1.364</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.355)</u>	<u>825</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 GLP Imigrantes Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por objeto: (a) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

Atualmente a Companhia possui 4 galpões situados em São Bernardo do Campo, totalizando aproximadamente 136.395 m² de área bruta locável. Onde 100% dos galpões encontram-se ocupados por cerca de 6 locatários.

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

Covid 19: Com o advento da pandemia do Coronavírus Disease 2019 (COVID-19) que teve origem na China, notam-se alguns impactos na atividade econômica do País. Na data de emissão destas demonstrações financeiras a Administração não vislumbra riscos à continuidade de seus negócios, tampouco às estimativas e julgamentos contábeis.

Nos nossos parques logísticos, a GLP está apoiando individualmente seus clientes nas medidas preventivas adotadas por cada empresa, proporcionando a estrutura necessária para sua implementação. Nas áreas comuns, foram reforçadas a higienização de todos os ambientes e utensílios e a disponibilização de álcool gel, seguindo as boas práticas recomendadas pelo Ministério da Saúde para a proteção dos colaboradores de nossos clientes, funcionários terceirizados e parceiros. Todos os parques disponibilizam informes que orientam sobre as precauções a serem tomadas durante as operações.

As obras de projetos em desenvolvimento também seguem em ritmo normal e acompanhamos de perto os cuidados e orientações aos colaboradores das construtoras parceiras.

Os ativos logísticos foram os menos impactados nas operações imobiliárias por diversos motivos:

- 1) A COVID traz impactos de curto prazo e não de longo prazo.
- 2) Processo de compra e vendas de ativos dura muito mais do que 2 a 3 meses e podem ser realizados a distância através de reuniões online.
- 3) No Brasil, vendedores de ativos e terrenistas estão sempre muito bem capitalizados, com poucos impactos de liquidez.
- 4) A venda através de canais eletrônicos (“e-commerce”) teve grande aceleração, favorecendo diversos locatários de nossos ativos.

Com todas essas ações, a Companhia não sofreu impactos negativos em suas operações.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$40.464 (R\$63.238 em 31 de dezembro de 2020). 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, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

3 Resumo das principais políticas contábeis

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

3.1 Base de elaboração

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

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

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

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 31 de março de 2022.

3.2 Uso de estimativas e julgamento

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

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

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

(a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas:

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

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

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

Mensuração do valor justo

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

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

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

3.3 Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

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

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

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

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

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do 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%
31 a 60 dias em atraso	21%
61 a 90 dias em atraso	36%
91 a 120 dias em atraso	42%
Acima de 120 dias	96%

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso (30, 60, 90, 120 dias ou mais), e utilizando-se desse indicador é calculado o montante a ser provisionado, para todas as faixas de atraso, sobre o saldo vencido na data-base.

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

3.6 Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados pelo regime do Lucro Presumido para o ano de 2021 e pelo regime do Lucro Real para o ano de 2020, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

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

3.7 Propriedades para investimentos

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

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença

entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

3.8 Provisão para 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.

3.9 Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrados ao custo amortizado.

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

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

3.10 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.

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

4 Pronunciamentos contábeis

Novas normas e interpretações emitidas e ainda não efetivas

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19 (alteração ao CPC 06/IFRS 16) 60
- Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16).
- Referência à Estrutura Conceitual (Alterações ao CPC 15/IFRS 3).
- Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante (Alterações ao CPC 26/IAS 1).
- IFRS 17 Contratos de Seguros.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	31.12.2021	31.12.2020
Caixa e bancos	9	146
Aplicações financeiras (a)	-	1.218
	9	1.364

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI em 2020. 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

	31.12.2021	31.12.2020
Contas a receber de aluguéis (i)	3.795	2.914
Contas a receber linearização da receita (ii)	6.525	4.549
Provisão para devedores duvidosos	(27)	-
	10.293	7.463
Circulante	4.090	938
Não circulante	6.203	6.525

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

O vencimento das contas a receber do em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está assim representado:

	31.12.2021	31.12.2020
A vencer	10.293	7.463
61 a 90 dias	14	-
Acima de 90 dias	13	-
Saldo fim do exercício	10.321	7.463

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2021	31.12.2020
Ano de 2021	-	40.418
Ano de 2022	43.288	37.918
Ano de 2023	38.568	32.918
Ano de 2024	38.568	32.918
Ano de 2025	21.055	16.169
Posteriores a 2025	55.349	51.724
Total	196.829	212.064

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2021	31.12.2020
Imposto de renda a recuperar	217	530
Contribuição social a recuperar	93	482
Outros a recuperar	7	-
Total	317	1.014

8 Propriedades para investimento

	Vida útil média em anos	31.12.2021	31.12.2020
Terrenos		91.285	91.285
Edificações, instalações e outros	40	300.670	300.670
Depreciação de edificações		(41.045)	(35.754)
Amortização acumulada (a)		(19.799)	(17.526)
Obras em andamento (b)		20.933	20.161
Total		352.044	358.836

- (a) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da companhia.
- (b) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com a finalização das obras.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	91.285	-	-	91.285
Edificações e instalações	247.390	-	(7.563)	239.827
Obras em andamento	20.161	771	-	20.932
Total	358.836	771	(7.563)	352.044

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2020
Terrenos	91.285	-	-	91.285
Edificações e instalações	254.952	-	(7.563)	247.389
Obras em andamento	4.212	15.950	-	20.161
Total	350.449	15.950	(7.563)	358.836

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

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

Valor justo	31.12.2021	31.12.2020
Propriedades para investimentos construídas	611.528	624.744

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:

	31.12.2021	31.12.2020
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel:		
Taxa de desconto	7,00%	5,75% a 7,25%
“Cap rate”	7,50%	6,50%

As propriedades para investimentos foram dadas em garantia às operações de crédito imobiliário.

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

9 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2021	31.12.2020
Crédito Imobiliário (a)	10,75% a.a. + TR	15/12/2022	-	8.043
Debêntures (b)	CDI + 2% a.a	20/03/2024	277.921	-
Custo de transação			(1.032)	(48)
Total			<u>276.889</u>	<u>7.995</u>
Circulante			30.232	3.773
Não circulante			246.657	4.222

- (a) Empréstimo contratado junto ao Banco Bradesco S.A. em 26 de junho de 2012 com vencimento final total em 15 de dezembro de 2022. O montante total do empréstimo foi de R\$25.048. A remuneração dos investidores será de 10,75% + TR. Possui como garantia a hipoteca parcial da matrícula e penhor de parte dos recebíveis. Com a emissão da debênture, houve o pré-pagamento deste crédito em abril de 2021.

- (b) Em 31 de março de 2021, a Companhia (“Emissora”) realizou a 1ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de março de 2024. As debêntures foram captadas com o Banco Itaú Unibanco S.A. O montante total da emissão foi de R\$300.000 correspondentes a 200.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 2,00% ao ano, pago semestralmente.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2021	31.12.2020
2021	-	24
2022	-	4.198
2023	32.790	-
2024	213.867	-
Total	<u>246.557</u>	<u>4.222</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do exercício	7.995	15.543
Aquisição	300.000	-
Juros apropriados	15.752	962
Pagamento - principal	(31.453)	(7.518)
Pagamento - juros	(14.421)	(1.044)
Adição custos de transação	(1.375)	-
Amortização custo de transação	391	52
Saldo no fim do exercício	<u>276.889</u>	<u>7.995</u>

A Companhia classifica os juros pagos como atividade de financiamento na demonstração do fluxo de caixa por entender que essa classificação está alinhada com o seu modelo de negócios. Não há cláusulas de *covenants* financeiros e temos a garantia de hipoteca parcial da matrícula e penhor de parte dos recebíveis. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os *covenants* não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela companhia.

10 Obrigações fiscais

	31.12.2021	31.12.2020
COFINS a recolher	117	228
PIS a recolher	22	46
PIS/COFINS/CSLL retido na fonte	18	5
IRRF a recolher	8	-
INSS a recolher	2	8
ISS a recolher	-	4
Total	<u>167</u>	<u>291</u>

11 Provisão para contingências

	31.12.2021	31.12.2020
Natureza		
Cível	-	87
Trabalhista	91	87
Total	<u>91</u>	<u>174</u>

Movimentação da provisão	31.12.2021	31.12.2020
Saldo Inicial	174	117
Adições	4	74
Baixas	(87)	(17)
Total	<u>91</u>	<u>174</u>

Em 31 de dezembro de 2021, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 27 de natureza trabalhista. Em 31 de dezembro de 2020, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 16 de natureza trabalhista.

12 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

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

13 Dividendos e juros sobre o capital próprio

Os Juros Sobre Capital Próprio (JSCP) foram assim calculados:

	31.12.2021	31.12.2020
Capital social (a)	258.743	258.743
Reservas (b)	<u>33.383</u>	<u>33.383</u>
Base para cálculo dos juros sobre capital próprio TJLP (c)	298.126 5,32%	292.126 4,87%
Limite de juros sobre capital próprio calculado	15.541	14.234
Juros sobre capital próprio provisionado	-	14.155

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

A Companhia pode 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. Em 2021 não foram calculados JCP em função da empresa estar no regime de lucro presumido.

Composição de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31.12.2021	31.12.2020
Juros sobre Capital Próprio 2017	-	14.053
Juros sobre Capital Próprio 2018	-	16.599
Juros sobre Capital Próprio 2019	-	12.572
Juros sobre Capital Próprio 2020	4.155	14.155
Dividendos a Pagar 2020	5.751	4.977
Dividendos a Pagar 2021	4.442	-
Total	14.348	62.356

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do exercício	62.356	43.913
JCP pagos	(53.224)	(689)
JCP provisionados	-	14.155
Dividendos pagos	(21.345)	-
Dividendos provisionados	26.561	4.977
Saldo no fim do exercício	14.348	62.356

14 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito está representado por 49.878.318 ações nominativas (36.103.376 em 31 de dezembro 2020) todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$56.311, (R\$101.013, integralizado até 31 de dezembro de 2020). Desse montante, R\$43.961 correspondem ao capital já integralizado (R\$94.788 integralizados em 2020).

Em ata de assembleia de 20 de setembro de 2019, registrada em 01 de outubro de 2020 foi aprovada a emissão de 35.674.162 ações correspondente ao aumento de capital no montante de R\$ 35.674.

Em ata de assembleia de 17 de fevereiro de 2021 foi aprovada a aquisição de 19.871.732 ações ordinárias pelo valor de R\$163.955 a recompra foi efetuada mediante a utilização do saldo da reserva de capital constante no último balanço da companhia.

Em ata de assembleia de 18 de fevereiro de 2021 foi cancelada parcialmente a emissão de ações aprovada em 20 de setembro de 2019 do montante ainda pendente de integralização de R\$6.225. Na mesma ata foi aprovada a redução de capital no montante de até R\$85.000.

Em ata de assembleia de 20 de julho de 2021 foi cancelado o montante de R\$26.522 referente a redução aprovada na assembleia de 18 de fevereiro de 2021, sendo reduzido o capital de R\$58.477. Na mesma ata foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$20.000 a serem integralizados até 31 de dezembro de 2021.

Adiantamento para futuro aumento de capital

Durante o ano de 2020, o saldo total da conta de adiantamento para futuro aumento de capital, no montante de R\$ 21.632 foi integralizado ao capital social da companhia.

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 somado a reserva de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Destinação do resultado do exercício

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
Lucro Líquido do exercício	18.704	19.906
Reserva legal – 5%	(935)	-
Base para cálculo dos dividendos	17.769	19.906
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(4.442)	(4.977)
Juros sobre capital próprio	-	(14.155)
Retenção de lucros	<u>13.327</u>	<u>774</u>

Em função da reserva de capital representar mais de 30% do capital social, a Companhia optou por não mais constituir a reserva legal nos exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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

Lucro básico e diluído por ação

	31.12.2021	31.12.2020
Lucro líquido do exercício	18.704	19.906
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	49.878	36.104
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,37	0,55

15 Receita líquida

	31.12.2021	31.12.2020
Receita bruta de aluguel	47.776	44.009
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(2.167)	(7.757)
Impostos sobre locação	(1.664)	(2.937)
Total	<u>43.935</u>	<u>33.315</u>

Em 2021, a Companhia possui três clientes que representam 43,83%, 22,06% e 16,22% onde representam R\$20.938, R\$10.539 e 7.747 da receita líquida total. Em 2020, a Companhia possui

três clientes que representam 49,31%, 26,59% e 16,84%, onde representam R\$21.702, R\$11.702 e R\$7.413 da receita líquida total.

16 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2021	31.12.2020
Reversão/(Provisão) para perdas judiciais	83	(58)
Constituição de provisão para perdas esperadas de créditos	(27)	-
Despesas com advogados, auditores e consultores	(500)	(410)
Despesas com condomínio	(339)	-
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(252)	(181)
Despesas com manutenção	(75)	(566)
Comissão	-	(85)
Despesa com IPTU	-	(739)
Despesa com seguro de imóvel	-	(78)
Outras despesas administrativas	(95)	(521)
Total	(1.205)	(2.638)

17 Resultado financeiro

	31.12.2021	31.12.2020
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	119	23
Juros sobre recebíveis	9	-
Juros de atualização Selic	6	71
Outras receitas financeiras	274	28
Total	408	122
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimo e financiamento	(15.752)	(962)
Despesas com emissão e administração de empréstimos	(803)	(105)
Despesas bancárias	(3)	(4)
Outras despesas financeiras	(64)	(7)
Total	(16.622)	(1.078)
Resultado financeiro líquido	(16.214)	(956)

18 Imposto de renda e contribuição social

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a Companhia era optante pelo lucro real e em 2021 passou a ser tributada pelo lucro presumido, sendo assim demonstrada a conciliação com o lucro contábil:

	31.12.2021
Receita bruta de aluguéis	43.623
Efeito de linearização das receitas	1.976
(=) Subtotal	45.599
(x) Alíquota de presunção	32%
(=) Base de cálculo sobre receitas de aluguel	14.592

**GLP Imigrantes Empreendimentos
Imobiliários S.A.**
*Demonstrações financeiras referentes ao
exercício findo em 31 de dezembro de 2021*

(+)	Receita financeira	409
(=)	Base de cálculo	15.001
(=)	Despesa de IRPJ e CSLL	
	Expectativa de IRPJ – alíquota de 15%	(2.250)
	Expectativa de IRPJ – alíquota de 10%	(1.476)
	Expectativa de CSLL – alíquota de 9%	<u>(1.350)</u>
(=)	Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(5.076)</u>
	Correntes	5.076
		31.12.2020
	Lucro antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	22.158
(x)	Alíquota nominal de	<u>34%</u>
	Expectativa de IRPJ e CSLL	(7.534)
	Efeito dos juros sobre o capital próprio	4.813
	Depreciação/Amortização	1.595
	Despesas indedutíveis	(8)
	Provisões diversas	<u>(27)</u>
(=)	Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(1.161)</u>
	Incentivos fiscais	24
	Adicional IRPJ 10%	24
	Correntes	1.113

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2021	31.12.2020
Ativo		
Provisões Diversas	-	201
Total	-	201
(x) alíquota nominal de Diferido ativo	<u>34%</u> -	<u>34%</u> 68
	31.12.2021	31.12.2020
Passivo		
Depreciação/Amortização (a)	-	(14.396)
Total	-	(14.396)
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Diferido passivo	-	(4.895)
Diferido líquido	<u>-</u>	<u>(4.826)</u>

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

Movimentação IRPJ e CSLL diferido	31.12.2021	31.12.2020
Saldo Inicial	(1.139)	-
Provisões Diversas	(68)	68
Depreciação/Amortização	4.895	(1.207)
Saldo no fim do exercício	<u>4.827</u>	<u>(1.139)</u>

19 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 três 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.

	31.12.2021	31.12.2020
Contas a receber	<u>10.293</u>	<u>7.463</u>
Total	<u>10.293</u>	<u>7.463</u>
Circulante	4.090	938
Não circulante	6.203	6.525

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 mínimo, ou seja, todos os seus recursos de caixa são gerenciados no FIP (acionistas) e em caso de necessidades de recursos o acionista realiza os

aportes necessários.

Risco de gestão de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 9, 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 da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

	31.12.2021	31.12.2020
Empréstimos e financiamentos	276.889	7.995
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(9)</u>	<u>(1.364)</u>
Dívida líquida	<u>276.880</u>	<u>6.631</u>
Patrimônio líquido	70.261	292.126
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	0,2538	44,05

Categoria de instrumentos financeiros

	31.12.2021	31.12.2020	
<u>Ativos financeiros</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	9	1.364	Valor justo por meio de resultado
Contas a receber	<u>10.293</u>	<u>7.463</u>	Custo amortizado
Total	<u>10.302</u>	<u>8.827</u>	
<u>Passivos financeiros</u>			
Empréstimos e financiamentos	276.889	7.995	Valor justo por meio de resultado
Contas a pagar	<u>6.220</u>	<u>940</u>	Custo amortizado
Total	<u>283.109</u>	<u>8.935</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 (IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2021, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e IGPM com cada cenário:

31 de dezembro de 2021

Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 12,25%	Cenário 2 15,31%	Cenário 3 18,37%
Debêntures	CDI	<u>(277.921)</u>	<u>(34.045)</u>	<u>(42.557)</u>	<u>(51.068)</u>
Impacto financeiro líquido		<u>(277.921)</u>	<u>(34.045)</u>	<u>(42.557)</u>	<u>(51.068)</u>

31 de dezembro de 2020

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,10%	Cenário 2 1,58%	Cenário 3 1,05%
Aplicações Financeiras	CDI	<u>1.218</u>	<u>26</u>	<u>19</u>	<u>13</u>

Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 0,00%	Cenário 2 0,00%	Cenário 3 0,00%
Crédito imobiliário	TR	<u>(8.043)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Operação	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,90%	Cenário 2 2,18%	Cenário 3 1,45%
Impacto financeiro líquido		<u>(6.825)</u>	<u>26</u>	<u>19</u>	<u>13</u>

20 Seguros

A Companhia mantém seguros para o patrimônio e para a responsabilidade civil. O resumo das apólices vigentes em 31 de dezembro de 2021 é como segue:

	Valor segurado	Vigência início	Vigência término
Seguro patrimonial	273.953	26/09/2021	26/09/2022
Responsabilidade civil	46.100	09/02/2021	09/02/2022

21 Transações não Caixa

	31.12.2021	31.12.2020
Contas pagar de propriedades para investimentos (a)	-	940

(a) Referente a provisões de notas fiscais no sistema contábil para fins de cumprimento da competência.

22 Eventos subsequentes

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