

REC Cajamar S.A.

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações de resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Administradores da
REC Cajamar S.A.**

São Paulo - SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Cajamar 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

As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, determinado pelo maior montante entre o seu valor justo líquido de despesa de venda e o seu valor em uso, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas.

A determinação do valor justo e do valor recuperável desses ativos leva em consideração a projeção dos fluxos de caixa descontados utilizando premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância, taxa de desconto.

A definição dessas premissas envolvem um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode afetar significativamente a estimativa do valor justo e do valor recuperável desses ativos nas demonstrações financeiras. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a metodologia de avaliação, razoabilidade dos cálculos matemáticos e razoabilidade e consistência dos dados e premissas adotadas para determinação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimento.

Confrontamos os dados e as premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia com informações contratuais e dados históricos, e comparamos o valor recuperável das propriedades para investimento com o valor contábil.

Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia em atendimento aos normativos contábeis, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimentos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo e do valor recuperável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações 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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 31 de março de 2022

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



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

REC Cajamar 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	1.405	3.620	Empréstimos e financiamentos	8	12.319	12.284
Contas a receber	6	1.552	2.341	Contas a pagar		283	284
Adiantamento a fornecedores		32	-	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	11	1.388	2.884
Impostos e contribuições a compensar		11	-	Imposto de renda e contribuição social a pagar	15	23	80
Despesas antecipadas		115	107	Obrigações fiscais		108	101
Outros ativos		5	12	Total do passivo circulante		14.121	15.633
Total do ativo circulante		<u>3.120</u>	<u>6.080</u>				
Não Circulante				Não Circulante			
Contas a receber	6	10.541	9.288	Empréstimos e financiamentos	8	49.571	61.513
Impostos diferidos ativos	15	-	274	Impostos diferidos passivos	15	1.328	-
Propriedades para investimentos	7	149.344	152.067	Total do passivo não circulante		50.899	61.513
Total do ativo não circulante		<u>159.885</u>	<u>161.629</u>				
				Patrimônio líquido			
				Capital social integralizado	10	90.530	81.030
				Reserva de lucros	10	6.379	8.721
				Reserva legal	10	1.076	812
				Total do patrimônio líquido		97.985	90.563
Total do ativo		<u><u>163.005</u></u>	<u><u>167.709</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>163.005</u></u>	<u><u>167.709</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	2021	2020
Receita líquida	12	16.360	15.543
Custo dos serviços prestados	7	(2.723)	(2.723)
Lucro bruto		<u>13.637</u>	<u>12.820</u>
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	13	(588)	(619)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>13.049</u>	<u>12.201</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	14	(4.723)	(3.909)
Receitas financeiras	14	241	80
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO		<u>(4.482)</u>	<u>(3.829)</u>
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>8.567</u>	<u>8.372</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	15	(1.689)	(1.246)
Diferidos	15	(1.602)	1.437
Lucro líquido do exercício		<u><u>5.276</u></u>	<u><u>8.563</u></u>
Lucro por ação - R\$ - Básico e diluído	10	0,06	0,08

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020** *(Em milhares de Reais - R\$)*

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	5.276	8.563
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>5.276</u>	<u>8.563</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucros / (prejuízos) acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>78.259</u>	<u>(4.195)</u>	<u>384</u>	<u>3.470</u>	<u>-</u>	<u>77.918</u>
Lucro líquido do exercício	10	-	-	-	-	8.563	8.563
Integralização de capital	10	-	12.966	-	-	-	12.966
Cancelamento de aumento de capital	10	(1.229)	1.229	-	-	-	-
Aumento de capital	10	17.037	(17.037)	-	-	-	-
Redução de capital social	10	(6.000)	-	-	-	-	(6.000)
Destinação do lucro:							-
Reserva legal	10	-	-	428	-	(428)	-
Dividendos	10	-	-	-	(850)	(2.034)	(2.884)
Reserva de retenção de lucros	10	-	-	-	6.101	(6.101)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>88.067</u>	<u>(7.037)</u>	<u>812</u>	<u>8.721</u>	<u>-</u>	<u>90.563</u>
Lucro líquido do exercício	10	-	-	-	-	5.276	5.276
Integralização de capital	10	-	9.500	-	-	-	9.500
Aumento de capital	10	15.000	(15.000)	-	-	-	-
Destinação do lucro:							-
Reserva legal	10	-	-	264	-	(264)	-
Dividendos mínimos	10	-	-	-	-	(1.253)	(1.253)
Dividendos distribuídos	10	-	-	-	(6.101)	-	(6.101)
Reserva de retenção de lucros	10	-	-	-	3.759	(3.759)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>103.067</u>	<u>(12.537)</u>	<u>1.076</u>	<u>6.379</u>	<u>-</u>	<u>97.985</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

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 da contribuição social	8.567	8.372
Ajuste para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	2.723	2.723
Custo de transação amortizado	429	346
Provisão de contingência	-	-
Juros apropriados	4.200	3.538
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(464)	(1.154)
Impostos e contribuições a compensar	(11)	134
Deposito judicial	-	(5)
Outros ativos	(33)	(3)
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(1)	100
Obrigações fiscais	7	5
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.746)	(1.243)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>13.671</u>	<u>12.813</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições às propriedades para investimentos	-	(97)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>-</u>	<u>(97)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de juros de empréstimos	(4.035)	(2.173)
Pagamento de principal	(12.501)	(13.956)
Pagamento de dividendos	(8.850)	-
Integralização de capital social	9.500	12.966
Redução de capital social	-	(6.000)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>(15.886)</u>	<u>(9.163)</u>
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.215)</u>	<u>3.553</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	3.620	67
No fim do exercício	1.405	3.620
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.215)</u>	<u>3.553</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1 Contexto operacional

A REC Cajamar S.A. (“Companhia”) é sociedade anônima de capital fechado constituída em 18 de fevereiro de 2016 com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por objeto social o desenvolvimento e a comercialização de um empreendimento imobiliário no imóvel localizado no Município de Cajamar, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº153.904 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, com área de terreno de 213.272,76 m² e sua comercialização.

A Companhia possui dois galpões situados em Cajamar/SP, totalizando, aproximadamente, 76.130 m² de área locável. Ambos os galpões se encontram 100% ocupados por um locatário, com contrato de locação com início em março de 2018 e de término em março de 2028.

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\$ 11.001 (R\$ 9.553 negativo em 31 de dezembro de 2020). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora exista um contrato de locação firmado até março de 2028 o contas a receber é registrado por competência. Em 31 de dezembro de 2021, o projeto encontra-se em operação.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2021.

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

3 Resumo das principais políticas contábeis

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

3.1 Base de elaboração

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

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

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

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

3.2 Uso de estimativas e julgamento

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

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

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

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

As estimativas de prováveis e possível são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 9. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização

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

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

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. Quando necessária a aplicação de descontos a Companhia efetua análise caso a caso, baseado na estratégia para cada ativo.

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 monetante 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. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240mil), e a contribuição social pela alíquota de 9% sobre o lucro líquido.

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 7.

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 Custos de empréstimos

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

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

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

3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

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

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

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

3.11 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).

3.12 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.

3.13 Lucro básico por ação

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

4 Pronunciamentos contábeis

Novas normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas 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	804	3
Aplicações financeiras (a)	<u>601</u>	<u>3.617</u>
Total	<u><u>1.405</u></u>	<u><u>3.620</u></u>

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

	31.12.2021	31.12.2020
Contas a receber de aluguéis (i)	1.469	1.309
Contas a receber de aluguéis – linearização (ii)	<u>10.624</u>	<u>10.320</u>
Total	<u><u>12.093</u></u>	<u><u>11.629</u></u>
Circulante	1.552	2.341
Não circulante	10.451	9.288

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Nacional 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.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não possuía saldos vencidos.

O vencimento das contas a receber do em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está assim representado:

	31.12.2021	31.12.2020
A vencer	12.093	11.629
Saldo fim do exercício	12.093	11.629

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

	31.12.2021	31.12.2020
Ano de 2021	-	16.814
Ano de 2022	17.773	16.814
Ano de 2023	17.773	16.814
Ano de 2024	17.773	16.814
Ano de 2025	17.773	16.814
Ano de 2026	17.773	16.814
Posteriores a 2026	22.216	21.017
Total	111.081	121.901

7 Propriedades para investimentos

	Vida útil	31.12.2021	31.12.2020
	média em anos		
Terrenos		54.038	54.038
Edificações, instalações e outros	40	108.668	108.668
Obras em andamento (a)		466	466
Depreciação acumulada		(13.828)	(11.105)
Total		149.344	152.067

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

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2020	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	54.038	-	-	54.038
Edificações e instalações	97.563	-	(2.723)	94.840
Obras em andamento	466	-	-	466
Total	152.067	-	(2.723)	149.344

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2021
Terrenos	54.038	-	-	54.038
Edificações e instalações	100.286	-	(2.723)	97.563
Obras em andamento	369	97	-	466
Total	154.693	97	(2.723)	152.067

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	289.353	301.169

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 do imóvel 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 uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de 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 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 entre outros) e estão demonstradas abaixo:

	31.12.2021	31.12.2020
Crescimento de longo prazo em taxas Reais de aluguel:		
Taxa de desconto	7,25%	6,50%
Cap rate	7,50%	6,75%

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

8 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2021	31.12.2020
Debênture – ING	CDI + 1,30%	17/12/2023	62.749	75.085
Custo de transação			(859)	(1.288)
Total			<u>61.890</u>	<u>73.797</u>
			31.12.2021	31.12.2020
Circulante			12.319	12.284
Não circulante			<u>49.571</u>	<u>61.513</u>
Total			<u>61.890</u>	<u>73.797</u>

Em 17 de dezembro de 2018, a Companhia (“Emissora”) realizou com o Banco Bradesco a 1ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 17 de dezembro de 2023. O montante total da emissão foi de R\$ 100.000 mil. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,30% + CDI. O empréstimo possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis, cessão de recebíveis e fiança FIP II.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os covenants financeiros e não-financeiros encontram-se atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2021	31.12.2020
2022	-	12.192
2023	<u>49.571</u>	<u>49.321</u>
Total	<u>49.571</u>	<u>61.513</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do exercício	73.797	86.042
Juros apropriados	4.200	3.538
Pagamento – Principal	(12.501)	(13.956)
Pagamento – Juros	(4.035)	(2.173)
Custo da transação - amortização	429	346
Saldo no fim do exercício	<u>61.890</u>	<u>73.797</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.

9 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.

10 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 o capital social está representado por R\$103.067, correspondentes a 103.067.280 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal (R\$ 88.067, correspondente a 88.067.280 ações em 31 de dezembro de 2020). Desse montante, R\$ 90.530, correspondente a 90.530.197 ações, estava totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2021.

Em 3 de dezembro de 2019, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social de até 16.000.000 de ações ordinárias no montante de R\$ 16.000, todas nominativas e sem valor comercial, portanto, sendo realizada a diferença pendente de 2019 no valor de 2.966 no exercício de 2020.

Em 27 de fevereiro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o cancelamento parcial de aumento de capital pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, realizado em 30 de abril de 2018 e cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 26 de julho de 2018, sob nº 354.120/18-9, no valor de R\$1.229 com consequente cancelamento de 1.228.989 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ainda não integralizadas.

Em 28 de fevereiro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado a redução de capital de até 15.000.000 de ações ordinárias no montante de R\$15.000 todas nominativas e sem valor nominal, sendo efetivada a redução de 6.000.000 ações ordinárias no montante de R\$6.000 em ata de Assembleia Geral Extraordinária de 25 de novembro de 2020, portanto, ficando pendente de cancelamento o saldo de 9.000.000 de ações ordinárias no montante de R\$9.000 de redução não realizada, ato seguinte foi aprovado um aumento de 17.037.083 ações ordinárias, e no montante de R\$17.037 todas nominativas e sem valor nominal, portanto, até 31 de dezembro de 2020, temos contabilizados o aumento de 10.000.000 ações no montante de R\$10.000.

Em 6 de dezembro de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$ 15.000 correspondente a 15.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2029.

Reserva legal

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

Reserva de lucros

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

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

Destinação do resultado do exercício

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.

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	5.276	8.563
Reserva legal - 5%	(264)	(428)
Base para cálculo dos dividendos	5.012	8.135
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(1.253)	(2.034)
Retenção de lucros	<u>(3.759)</u>	<u>(6.101)</u>

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 do exercício	5.276	8.563
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	89.095	102.372
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,06	0,08

11 Dividendos a pagar

	31.12.2021	31.12.2020
Dividendos a Pagar 2019	-	850
Dividendos a Pagar 2020	135	2.034
Dividendos a Pagar 2021	1.253	-
Total	<u>1.388</u>	<u>2.884</u>

Movimentação dos Dividendos

	31.12.2021	31.12.2020
Saldo no início do exercício	2.884	-
Dividendos pagos	(8.850)	-
Dividendos provisionados	7.354	2.884
Saldo no fim do exercício	<u>1.388</u>	<u>2.884</u>

12 Receita líquida

	31.12.2021	31.12.2020
Receita bruta de aluguel	17.613	16.713
Deduções:		
Impostos incidentes sobre a receita	(1.253)	(1.170)
Total	<u>16.360</u>	<u>15.543</u>

A receita da companhia está concentrada em um cliente que possui contrato vigente até 29 de fevereiro de 2028.

13 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2021	31.12.2020
Despesas com condomínio	(257)	(291)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(189)	(129)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(23)	(44)
Despesas com manutenção	(13)	-
Outras despesas administrativas	(106)	(155)
Total	<u>(588)</u>	<u>(619)</u>

14 Resultado financeiro

	31.12.2021	31.12.2020
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(1)	(1)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(4.200)	(3.539)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(521)	(366)
Outras despesas financeiras	(1)	(3)
Total	<u>(4.723)</u>	<u>(3.909)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	241	77
Juros de atualização selic	-	3
Total	<u>241</u>	<u>80</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(4.482)</u>	<u>(3.829)</u>

15 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:

	31.12.2021	31.12.2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	8.568	8.372
(x) Alíquota Nominal	34%	34%
(=) expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	(2.913)	(2.846)
Provisões diversas	(3)	(5)
Custo de transação	(146)	438
Depreciação	558	557
Compensação de prejuízo fiscal	757	562
Despesas não dedutíveis	58	48
(=) despesa de imposto de renda e contribuição social	(1.689)	(1.246)
Corrente	(1.689)	(1.246)

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2021	31.12.2020
Ativo		
Provisões Diversas	29	15
Prejuízo/Base negativa	3.624	5.849
Total	3.653	5.864
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	1.242	1.994
	2021	2020
Passivo		
Depreciação/Amortização (a)	(6.699)	(5.059)
Custo de transação	(859)	-
Total	(7.558)	(5.059)
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(2.570)	(1.720)
Diferido	(1.328)	274

(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
Provisões Diversas	5	5
Depreciação	(558)	(557)
Prejuízo/Base negativa	(757)	1.989
Custo de transação	(292)	-
Saldo no fim do exercício	(1.602)	1.437

16 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.

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 em um cliente ativo, para os qual monitora o fluxo de recebimento 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	12.093	11.629
Total	<u>12.093</u>	<u>11.629</u>
Circulante	1.552	2.341
Não circulante	10.541	9.288

Risco de liquidez

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

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

Risco de gestão de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados na Nota Explicativa nº 8, 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
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	61.890	73.797
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.405)</u>	<u>(3.620)</u>
Dívida líquida	<u>60.485</u>	<u>70.177</u>
Patrimônio líquido	97.985	92.597
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	1,62	1,32

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2021	31.12.2020	Classificação
Ativos financeiros			
			Valor justo por meio
Caixa e equivalentes de caixa	1.405	3.620	do resultado
Contas a receber	12.093	11.629	Custo amortizado
Total	<u>13.498</u>	<u>15.249</u>	
Passivos financeiros			
			Valor justo por meio
Empréstimos e financiamentos	61.890	73.797	do resultado
Contas a pagar	283	284	Custo amortizado
Total	<u>62.173</u>	<u>74.081</u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

	Valor contábil		Valor justo		
Ativos		Total	Nível 1	Nível 2	Total
31 de dezembro de 2021	Ativos financeiros a custo amortizado				
<i>Em milhares de reais</i>					
Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes	5	1.405	1.405	1.405	-
Contas a receber	6	12.093	12.093	12.093	-
		<u>13.498</u>	<u>13.498</u>	<u>13.498</u>	

		Valor contábil		Valor justo		
Passivos						
31 de dezembro de 2021		Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<i>Em milhares de reais</i>						
Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo						
Contas a pagar	10	283	283	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	11	61.890	73.797	-	-	-
		62.173	62.173			
		Valor contábil		Valor justo		
Ativos						
31 de dezembro de 2020		Ativos financeiros a custo amortizado	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	3.620	3.620	-	-	-
Contas a receber	6	11.629	11.629	-	-	-
		15.249	15.249			
		Valor contábil		Valor justo		
Passivos						
31 de dezembro de 2020		Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo						
Contas a pagar	10	284	284	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	11	73.797	73.797	-	-	-
		74.081	74.081			

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 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 (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 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, o cenário foi definido como 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, IGP-M e TR com cada cenário:

31 de dezembro de 2021			Cenário provável 1 12,25%	Cenário 2 15,31%	Cenário 3 24,50%
Operação	Risco	Valor			
Aplicações Financeiras	CDI	601	74	92	147
		<u>601</u>	<u>74</u>	<u>92</u>	<u>147</u>
Operação	Risco	Valor	Cenário provável 1 12,25%	Cenário 2 15,31%	Cenário 3 18,37%
Debênture	CDI	(62.749)	(7.687)	(9.608)	(11.530)
		<u>(62.749)</u>	<u>(7.687)</u>	<u>(9.608)</u>	<u>(11.530)</u>
Impacto financeiro líquido		(62.148)	(7.613)	(9.516)	(11.383)
		<u>(62.148)</u>	<u>(7.613)</u>	<u>(9.516)</u>	<u>(11.383)</u>

31 de dezembro de 2020			Cenário provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Operação	Risco	Valor	2,10%	1,58%	1,05%
Aplicações Financeiras	CDI	3.617	76	57	38
			Cenário provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Operação	Risco	Valor	3,88%	4,85%	5,82,%
Debênture	CDI	(87.675)	(3.402)	(4.252)	(5.103)
Impacto financeiro líquido		(84.058)	(3.326)	(4.195)	(5.065)

17 Seguros

A Companhia mantém seguros para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil. O resumo das apólices vigentes em 31 de dezembro de 2021 é como segue:

	Valor segurado	Vigência início	Vigência término
Seguro patrimonial	106.582	26/09/2021	26/09/2022
Responsabilidade civil	17.629	09/02/2021	09/02/2022

18 Segmentos operacionais

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

A Diretoria da Companhia definiu que as atividades de locação de propriedade para investimento refere-se a um único segmento operacional conforme apresentado.

19 Eventos subsequentes

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