

REC Embu das Artes S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

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



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Administradores da
REC Embu das Artes S.A.
São Paulo - SP**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Embu das Artes S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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, incluindo as políticas contábeis materiais 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 Embu das Artes S.A. em 31 de dezembro de 2023 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 3.9 e nº 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, determinado pelo maior montante entre o seu valor justo líquido de despesa de venda e o seu valor em uso, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas.</p> <p>A determinação do valor justo e do valor recuperável desses ativos leva em consideração a projeção dos fluxos de caixa descontados, preparados por consultores externos, e envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento.</p> <p>Devido ao fato da determinação do valor justo e do valor recuperável dessas propriedades para investimentos estarem sujeitas a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">- avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas projetadas, vacância, taxas de desconto e de capitalização.- analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos no estudo e a metodologia aplicada.- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimentos. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo e do valor recuperável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.</p>

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos 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, 30 de março de 2024

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



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

REC Embu das Artes S.A.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022***(Em milhares de Reais - R\$)*

Ativo	Nota explicativa	2023	2022	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2023	2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	3.556	9	Empréstimos e financiamentos	9	7.558	7.469
Contas a receber	7	3.485	6.627	Contas a pagar		118	110
Impostos e contribuições a compensar		-	273	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	10	7.124	5.752
Outros ativos circulantes		761	916	Obrigações fiscais		158	148
Total do ativo circulante		<u>7.802</u>	<u>7.825</u>	Imposto de renda e contribuição social a pagar		31	-
				Total do passivo circulante		<u>14.989</u>	<u>13.479</u>
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber	7	10.462	10.278	Empréstimos e financiamentos	9	111.756	119.615
Títulos e valores imobiliários	6	2.389	2.227	Impostos diferidos	17	5.550	4.938
Propriedades para investimentos	8	139.352	141.982	Total do passivo não circulante		<u>117.306</u>	<u>124.553</u>
Total do ativo não circulante		<u>152.203</u>	<u>154.487</u>	Patrimônio líquido			
				Capital social	13	21.122	18.479
				Reserva de lucros	13	4.772	4.153
				Reserva legal	13	1.816	1.648
				Total do patrimônio líquido		<u>27.710</u>	<u>24.280</u>
Total do ativo		<u>160.005</u>	<u>162.312</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>160.005</u>	<u>162.312</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Embu das Artes S.A.

Demonstrações do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota explicativa	2023	2022
Receita líquida	14	23.004	21.711
Custo dos serviços prestados	8	(2.630)	(2.630)
Lucro bruto		<u>20.374</u>	<u>19.081</u>
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	15	(498)	(533)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>19.876</u>	<u>18.548</u>
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	16	(17.099)	(17.338)
Receitas financeiras	16	1.426	243
Resultado financeiro líquido	16	(15.673)	(17.095)
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>4.203</u>	<u>1.453</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	17	(230)	-
Diferidos	17	(612)	(495)
Lucro líquido do exercício		<u>3.361</u>	<u>958</u>
Lucro por ação - R\$ - Básico e diluído	13	0,11	0,01

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Embu das Artes S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	3.361	958
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>3.361</u>	<u>958</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Embu das Artes S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucro líquido do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>13.182</u>	<u>-</u>	<u>1.600</u>	<u>3.471</u>	<u>-</u>	<u>18.253</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	958	958
Destinação do lucro:							
Reserva legal	13	-	-	48	-	(48)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	13	-	-	-	-	(228)	(228)
Reserva de retenção de lucros	13	-	-	-	682	(682)	-
Aumento de capital social	13	10.000	(10.000)	-	-	-	-
Integralização de Capital		-	5.297	-	-	-	5.297
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>13.182</u>	<u>-</u>	<u>1.648</u>	<u>4.153</u>	<u>-</u>	<u>18.983</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	3.361	3.361
Destinação do lucro:							
Reserva legal	13	-	-	168	-	(168)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	13	-	-	-	-	(798)	(798)
Juros sobre capital próprio	13	-	-	-	-	(1.776)	(1.776)
Reserva de retenção de lucros	13	-	-	-	619	(619)	-
Aumento de capital social	13	10.000	(10.000)	-	-	-	-
Integralização de Capital		-	2.643	-	-	-	2.643
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>13.182</u>	<u>-</u>	<u>1.816</u>	<u>4.772</u>	<u>-</u>	<u>19.770</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Embu das Artes S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	4.203	1.453
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	16.901	17.147
Depreciação e amortização	2.630	2.630
Provisão para perdas esperadas de créditos	(104)	108
Custo de transação amortizado	24	24
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	3.062	(1.118)
Impostos e contribuições a compensar	273	(142)
Títulos e valores imobiliários	(162)	(146)
Outros ativos	155	1.837
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	8	(1.658)
Obrigações fiscais	10	20
Imposto de renda e contribuição social pagos	(199)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>26.801</u>	<u>20.155</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adição de propriedades para investimentos	-	(96)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<u>-</u>	<u>(96)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(7.575)	(7.570)
Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	(17.120)	(17.062)
Dividendos e JCP Pagos	(1.202)	(1.000)
Integralização de Capital	2.643	5.297
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(23.254)</u>	<u>(20.335)</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>3.547</u>	<u>(276)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	9	285
No fim do exercício	3.556	9
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>3.547</u>	<u>(276)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

A REC Embu das Artes 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 atividade preponderante: (1) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um galpão situado em Embu/SP, totalizando aproximadamente 60.593 m² de área locável. Esse galpão encontra-se 100% ocupado por um locatário.

A GLP Capital Partners Gestão de Recursos e Administração Imobiliária Ltda (GCP) é responsável pela gestão das operações e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$7.187 (negativo de R\$ 5.654 em 31 de dezembro de 2022). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora exista um contrato de locação firmado de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. Além disso, o fluxo de caixa operacional da Companhia é positivo.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

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

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2023.

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

3 Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais 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 elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todas as informações financeiras apresentadas em Reais 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 30 de março de 2024.

3.2 Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou 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 como 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. 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.

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

A Administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.9.

(d) Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

A Administração segue as premissas e normas adotadas para cálculo conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.5.

Mensuração do valor justo

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

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

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

3.3 Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

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

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

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

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

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

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	2,05%
31 a 60 dias em atraso	11,56%
61 a 90 dias em atraso	24,18%

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso, e utilizando-se desse indicador é calculado o montante a ser provisionado, para todas as faixas de atraso, sobre o saldo vencido na data-base.

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o montante da provisão apurada for menor que a provisão já constituída, uma reversão.

3.6 Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

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 contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

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.

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

3.8 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos 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.

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

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

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

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

3.10 Demais provisões

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

3.11 Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

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

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

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

3.12 Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

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

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

4 Pronunciamentos contábeis

- **Novos requerimentos atualmente em vigor**

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	Divulgação de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26)
	Definição de estimativa contábil (alterações ao CPC 23)
	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32)
23 de maio de 2023	Reforma tributária internacional - Regras modelo do pilar dois (alterações ao CPC 32)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2023.

- **Futuros requerimentos**

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023, o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2024	Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26).

	Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 40)
	Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06)

5 Caixa e equivalentes de caixa

	31.12.2023	31.12.2022
Caixa e bancos	-	7
Aplicações financeiras (a)	3.556	2
	3.556	9

(a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI (97,00% do CDI em 2022). 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 Títulos e valores imobiliários

	31.12.2023	31.12.2022
Fundo de reserva da dívida	2.389	2.227
Total	2.389	2.227

O saldo refere-se a aplicação financeira na conta da Bari Securitizadora S.A como um Fundo de Reserva da dívida contratada, remunerada a média de 99% do CDB-DI (75% do CDB-DI em 2022). Os valores serão devolvidos ao término das dívidas.

7 Contas a receber

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a receber de aluguéis (i)	2.348	4.269
Contas a receber de aluguéis – linearização (ii)	11.603	12.744
Provisão para perdas esperadas de créditos	(4)	(108)
Total	13.947	16.905
Circulante	3.485	6.627
Não circulante	10.462	10.278

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

A Companhia constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo início do exercício	(108)	-
(+) Adições	(4)	(108)
(-) Reversões	108	-
Saldo fim do exercício	<u>(4)</u>	<u>(108)</u>

O vencimento das contas a receber em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está assim representado:

	31.12.2023	31.12.2022
A vencer	13.947	16.905
Vencidos acima de 90 dias	4	108
Saldo fim do exercício	<u>13.951</u>	<u>17.013</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2023	31.12.2022
Ano de 2023	-	23.495
Ano de 2024	24.920	23.495
Ano de 2025	24.920	23.495
Ano de 2026	24.920	23.495
Ano de 2027	24.920	23.495
Posteriores a 2027	157.827	148.800
	<u>257.507</u>	<u>266.275</u>

8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2023	31.12.2022
Terrenos		49.627	49.627
Edificações, instalações e outros	40	105.190	105.190
Obras em andamento (a)		4.907	4.907
Depreciação acumulada		<u>(20.372)</u>	<u>(17.742)</u>
		<u>139.352</u>	<u>141.982</u>

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

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2022	Depreciações (a)	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	49.627	-	49.627
Edificações e instalações (a)	87.448	(2.630)	84.818
Obras em andamento	4.907	-	4.907
Total	141.982	(2.630)	139.352

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Depreciações (a)	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	49.627	-	-	49.627
Edificações e instalações (a)	90.078	-	(2.630)	87.448
Obras em andamento	4.811	96	-	4.907
Total	144.516	96	(2.630)	141.982

- (a) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia registrou um montante de R\$ 2.630, referente a depreciação das propriedades, que compõem o total dos custos dos serviços prestados apresentado nas demonstrações de resultado da Companhia.

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	31.12.2023	31.12.2022
Propriedades para investimentos	319.545	324.193

Em 2023 e 2022, 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 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 entre outros) e estão demonstradas abaixo:

	31.12.2023	31.12.2022
Taxa de desconto	7,75%	7,50%
Taxa de Capitalização	7,75%	7,50%

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	31.12.2023	31.12.2022
Debênture (a)	1,45% a.a. + CDI	20/11/2029	119.458	127.252
Custo de transação			(144)	(168)
			119.314	127.084
Circulante			7.558	7.469
Não circulante			111.756	119.615

(a) Em 1º de novembro de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou a 1ª emissão de debêntures públicas não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de novembro de 2029. O montante total da emissão foi de R\$ 150.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,45% a.a. + CDI. O empréstimo possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis, cessão de recebíveis, alienação fiduciária de ações e fiança FIP II.

Não há cláusulas de *covenants* financeiros sobre os empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os *covenants* não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2023	31.12.2022
2024	-	7.594
2025	7.550	7.586
2026	7.574	7.610
2027	7.551	7.587
A partir de 2028	89.081	89.238
Total	111.756	119.615

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	127.084	134.545
Juros apropriados	16.901	17.147
Pagamento - Principal	(7.575)	(7.570)
Pagamento - Juros	(17.120)	(17.062)
Custo de transação	24	24
Saldo no fim do exercício	<u>119.314</u>	<u>127.084</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.

10 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

Os Juros Sobre Capital Próprio (JSCP) para o ano de 2023 foram assim calculados:

	31.12.2023	31.12.2022
Capital social (a)	21.122	-
Reservas (b)	4.153	-
TJLP (c)	7,05%	-
Limite de juros sobre capital próprio calculado	1.782	-
Juros sobre capital próprio provisionado	(1.776)	-

- (a) Capital social do ano imediatamente anterior e reservas de capital.
- (b) Reservas de lucro e reserva legal do ano imediatamente anterior.
- (c) Conforme média da Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) divulgada pelo BNDES.

As Companhias devem optar pelo maior limite de utilização entre 50% do lucro líquido desconsiderando os impostos ou 50% da reserva de lucro. A Companhia optou por não constituir JSCP até o limite máximo permitido com base no lucro ajustado do exercício de 2022.

Composição saldo de dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

	31.12.2023	31.12.2022
Juros sobre Capital Próprio 2019	1.016	1.016
Juros sobre Capital Próprio 2020	1.524	1.524
Juros sobre Capital Próprio 2021	620	620
Juros sobre Capital Próprio 2023	1.776	-
Dividendos a Pagar 2020	1.162	2.001
Dividendos a Pagar 2021	-	363
Dividendos a Pagar 2022	228	228
Dividendos a Pagar 2023	798	-
Total	<u>7.124</u>	<u>5.752</u>

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	5.752	6.524
JCP provisionados	1.776	-
Dividendos pagos	(1.202)	(1.000)
Dividendos provisionados	798	228
Saldo no fim do exercício	<u>7.124</u>	<u>5.752</u>

11 Provisão para contingências

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, nenhuma contingência foi classificada com probabilidade de perda provável ou probabilidade de perda possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída ou divulgada.

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 em 2023 e 2022.

13 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social subscrito está representado por 33.181.864 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$33.182. No exercício de 2023, foi integralizado o montante de R\$2.643 (R\$ 5.297 em 2022), o saldo de R\$12.060 será integralizado até 31 de dezembro de 2059.

Em ata de assembleia de 21 de janeiro de 2022, foi autorizado o cancelamento da redução do capital social em até R\$ 90.000, sendo o valor de R\$ 84.860 redução totalmente efetivada portanto cancelado o saldo em aberto R\$ 5.140. E nesta mesma ata foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 10.000 representado por 10.000.000 ações que no exercício de 2023, foi integralizado R\$2.643 (R\$ 5.297 em 2022), e o restante será integralizado até 31 de dezembro de 2059.

Em ata de assembleia de 19 de abril de 2023, foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 10.000 representado por 10.000.000 ações será integralizado até 31 de dezembro de 2059.

Reserva legal

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia constituiu o montante de R\$168 (R\$48 em 2022) de Reserva Legal.

Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à

constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos

Em ata de assembleia do dia 05 de junho de 2023, na aprovação de contas de 2022, foi aprovada a destinação de R\$ 682 para a reserva de lucros, R\$ 48 para a reserva legal e R\$ 228 para dividendos.

Em 2023 foram destinados R\$ 619 do lucro do exercício para a reserva de lucros.

Dividendos

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Lucro líquido do exercício	3.361	958
Reserva legal - 5%	<u>(168)</u>	<u>(48)</u>
Base para cálculo dos dividendos	3.193	910
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(798)	(228)
Distribuição de juros sobre capital próprio	<u>(1.776)</u>	<u>-</u>
Retenção de lucros (a)	<u>(619)</u>	<u>(682)</u>

- (a) 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Lucro líquido do exercício	3.361	958
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	30.196	22.470
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,11	0,01

14 Receita líquida

	31.12.2023	31.12.2022
Receita bruta de aluguel	24.920	23.495
Deduções da receita:		
Impostos sobre locação	<u>(1.916)</u>	<u>(1.784)</u>
Total	<u><u>23.004</u></u>	<u><u>21.711</u></u>

A receita da Companhia está concentrada em um cliente, que possui contrato vigente até 28 de fevereiro de 2034.

15 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2023	31.12.2022
(Reversão)/Constituição de provisão para perdas esperadas de créditos	104	(108)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(215)	(164)
Despesa com Comissão	(200)	(200)
Despesa com taxas, licenças e serviços	(102)	-
Despesa com gerenciamentos e serviços gerais	(41)	(22)
Despesa com seguro de imóvel	(38)	(35)
Outras despesas administrativas	(6)	(4)
Total	<u>(498)</u>	<u>(533)</u>

16 Resultado financeiro

	31.12.2023	31.12.2022
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(1)	(1)
Juros sobre empréstimo e financiamento	(16.901)	(17.147)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(166)	(154)
Custo de Transação	(24)	(24)
Outras despesas financeiras	(7)	(13)
Total	<u>(17.099)</u>	<u>(17.338)</u>
Receitas financeiras		
Juros sobre recebíveis	1.062	-
Rendimento de aplicação financeira	175	84
Juros de atualização Selic	27	13
Outras receitas financeiras	162	146
Total	<u>1.426</u>	<u>243</u>
Resultado líquido financeiro	(15.673)	(17.095)

17 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía R\$0 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$9 em 2022), para compensação com resultados tributáveis futuros.

	31.12.2023	31.12.2022
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	4.203	-
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(1.429)</u>	<u>-</u>
Efeito dos juros sobre o capital próprio	604	-
Provisão para perdas esperadas de créditos	36	-
Depreciação	536	-
Custo com transação	(8)	-
Despesas não dedutíveis	2	-
Compensação base negativa x prejuízo fiscal	3	-
Incentivos fiscais	26	-
Correntes	<u>(230)</u>	<u>-</u>

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2023	31.12.2022
Ativo		
Provisões Diversas	23	22
Provisão para perdas esperadas de créditos	-	107
Prejuízo	-	9
Total	23	138
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	34%	34%
	<u>8</u>	<u>47</u>
	31.12.2023	31.12.2022
Passivo		
Depreciação	(12.223)	(10.513)
Custo de Transação	(4.126)	(4.150)
Total	(16.349)	(14.663)
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	34%	34%
	<u>(5.558)</u>	<u>(4.985)</u>
Diferido líquido	<u>(5.550)</u>	<u>(4.938)</u>
Diferidos	<u>(612)</u>	<u>(495)</u>
Movimentação IRPJ e CSLL diferido		
	31.12.2023	31.12.2022
Saldo Inicial	(4.938)	(4.444)
Prejuízo fiscal/Base Negativo	(3)	3
Provisão CPC 48	(36)	36
Custo de transação	8	8
Provisões Diversas	-	(6)
Depreciação e Amortização	(581)	(536)
Saldo no fim do exercício	<u>(5.550)</u>	<u>(4.938)</u>

18 Instrumentos financeiros

Risco de crédito

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

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

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

A Companhia possui concentração de receita em um cliente, que possui contrato vigente até 28 de fevereiro de 2034, para o qual 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.

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a receber	13.947	16.905
Total	<u>13.947</u>	<u>16.905</u>
Circulante	3.485	6.627
Não circulante	10.462	10.278

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 GCP como co gestora, por meio do Fundo, administra o capital da Companhia para assegurar que a Companhia possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos financeiros 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	119.314	127.084
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(3.556)</u>	<u>(9)</u>
Dívida líquida	<u><u>115.758</u></u>	<u><u>127.075</u></u>
 Patrimônio líquido	 27.710	 24.280
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	4,18	5,23

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2023	31.12.2022	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	3.556	9	Valor justo por meio de resultado
Títulos e valores mobiliários	2.389	2.227	Valor justo por meio de resultado
Contas a receber	<u>13.947</u>	<u>16.905</u>	Custo amortizado
Total	<u><u>19.892</u></u>	<u><u>19.141</u></u>	
 Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	119.314	127.084	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>118</u>	<u>110</u>	Custo amortizado
Total	<u><u>119.432</u></u>	<u><u>127.194</u></u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

		Valor contábil		Valor justo		
Ativos		Ativos		Nível 1	Nível 2	Total
31 de dezembro		financeiros	Total			
de 2023						
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	3.556	3.556	3.556	-	-
Título e valores imobiliários	6	2.389	2.389	2.389	-	-
		<u>5.945</u>	<u>5.945</u>	<u>5.945</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

		Valor contábil		Valor justo		
Ativos		Ativos		Nível 1	Nível 2	Total
31 de dezembro		financeiros	Total			
de 2022						
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	9	9	9	-	-
Título e valores imobiliários	6	2.227	2.227	2.227	-	-
		<u>2.236</u>	<u>2.236</u>	<u>2.236</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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 2023, 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 2023, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI e IPCA com cada cenário:

31 de dezembro 2023

Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 9,98%	Cenário 2 7,49%	Cenário 3 4,99%
Aplicações financeiras	CDI	3.556	355	266	177
			Cenário provável 1 9,98%	Cenário 2 12,48%	Cenário 3 14,97%
Empréstimos e financiamentos	CDI	(119.314)	(11.908)	(14.890)	(17.861)
			Cenário provável 1 3,90%	Cenário 2 2,93%	Cenário 3 1,95%
Contas a Receber	IPCA	2.348	92	69	46
Impacto financeiro líquido		(113.410)	(11.461)	(8.596)	(5.731)

31 de dezembro 2022

Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 10,97%	Cenário 2 8,23%	Cenário 3 5,49%
Aplicações financeiras	CDI	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
			Cenário provável 1 10,97%	Cenário 2 13,71%	Cenário 3 16,46%
Operações	Risco	Valor			
Empréstimos e financiamentos	CDI	<u>(127.084)</u>	<u>(13.941)</u>	<u>(17.426)</u>	<u>(20.912)</u>
Impacto financeiro líquido		<u>(127.082)</u>	<u>(13.941)</u>	<u>(17.426)</u>	<u>(20.912)</u>

19 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.