

LPP I
Empreendimentos
e Participações
S.A.

**Demonstrações financeiras
em 31 de março de 2024**

Conteúdo

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



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da LPP I Empreendimentos e Participações S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 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 LPP I Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de março de 2024 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 investimento

Notas explicativas nº 3.8 e nº 9 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 07 de agosto de 2024

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



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

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de março de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota Explicativa	31/03/2024	31/03/2023	Passivo	Nota Explicativa	31/03/2024	31/03/2023
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	17.557	1.851	Empréstimos e financiamentos	10	17.385	18.010
Contas a receber de clientes	6	1.342	1.259	Contas a pagar	11	1.939	270
Impostos e contribuições a compensar	7	411	524	Obrigações fiscais		291	346
Outros ativos circulantes		718	750	Adiantamentos de clientes		252	252
Total dos ativos circulantes		<u>20.028</u>	<u>4.384</u>	Dividendos a pagar	14	-	17.474
				Outros passivos circulantes	12	<u>2.845</u>	<u>2.510</u>
				Total dos passivos circulantes		<u>22.712</u>	<u>38.862</u>
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber de clientes	6	5.223	7.078	Empréstimos e financiamentos	10	143.099	252.904
Impostos diferidos ativos	20	52.057	44.304	Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas	13	5.756	4.773
Contas a receber - partes relacionadas	8	-	11	Impostos diferidos passivos	20	23.020	21.394
Depósitos judiciais	13	3.015	2.903	Outros passivos não circulantes	12	<u>13.747</u>	<u>12.557</u>
Propriedades para investimento	9	<u>305.539</u>	<u>311.729</u>	Total dos passivos não circulantes		<u>185.622</u>	<u>291.628</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>365.834</u>	<u>366.025</u>	Patrimônio líquido			
				Capital social	15	200.289	51.316
				Prejuízo acumulados		<u>(22.761)</u>	<u>(11.397)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>177.528</u>	<u>39.919</u>
Total dos ativos		<u><u>385.862</u></u>	<u><u>370.409</u></u>	Total dos passivos e do patrimônio líquido		<u><u>385.862</u></u>	<u><u>370.409</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de março de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	31/03/2024	31/03/2023
Receita líquida	16	34.894	37.012
Custo dos serviços prestados	17	<u>(8.794)</u>	<u>(8.794)</u>
Lucro bruto		<u>26.100</u>	<u>28.218</u>
Despesas / receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	18	(8.201)	(10.830)
Despesas tributárias		(82)	(70)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	6	(732)	(410)
(Provisão) para perda do valor recuperável	9	980	1.820
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>18.065</u>	<u>18.728</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	19	383	569
Despesas financeiras	19	<u>(35.939)</u>	<u>(40.795)</u>
Resultado financeiro líquido		<u>(35.556)</u>	<u>(40.226)</u>
Prejuízo operacional e antes do			
Imposto de renda e da contribuição social		<u>(17.491)</u>	<u>(21.498)</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido	20	<u>6.127</u>	<u>7.215</u>
Prejuízo líquido do exercício		<u>(11.364)</u>	<u>(14.283)</u>
Prejuízo por ação - R\$		-0,06	-0,11

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de março de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	31/03/2024	31/03/2023
Prejuízo líquido do exercício	(11.364)	(14.283)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u><u>(11.364)</u></u>	<u><u>(14.283)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de março de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Capital a Integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros	Prejuízo do exercício	Total do patrimônio
Saldos em 31 de março de 2022		130.111	(104.857)	1.594	1.292	-	28.140
Integralização de capital	15	-	26.062	-	-	-	26.062
Prejuízo do exercício	15	-	-	-	-	(14.283)	(14.283)
Absorção do prejuízo	15	-	-	(1.594)	(1.292)	2.886	-
Saldos em 31 de março de 2023		130.111	(78.795)	-	-	(11.397)	39.919
Aumento de capital	15	150.000	(150.000)	-	-	-	-
Integralização de capital	15	-	148.973	-	-	-	148.973
Prejuízo do exercício	15	-	-	-	-	(11.364)	(11.364)
Saldos em 31 de março de 2024		280.111	(79.822)	-	-	(22.761)	177.528

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de março de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

	31.03.2024	31.03.2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(17.491)	(21.498)
Ajustes para reconciliar o lucro antes do impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	8.794	8.794
Custo de transação amortizado	385	385
Provisão para ajuste ao valor recuperável - "impairment"	(980)	(1.820)
Juros provisionados	32.799	39.106
Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas	983	(6.753)
Atualização de depósito judicial	(112)	(600)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	732	410
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	1.040	(393)
Impostos e contribuições a compensar	113	1.625
Outros ativos circulantes	32	24
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	1.669	(608)
Obrigações fiscais	(55)	8
Recebimento de depósitos judiciais	-	12.051
Outros passivos circulantes e não circulantes	1.525	1.132
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	29.434	31.863
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Contas a receber - Partes relacionadas	11	-
Adições as propriedades para investimentos	(1.624)	(654)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(1.613)	(654)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	148.973	26.062
Dividendos pagos	(17.474)	-
Pagamento de principal de empréstimos	(109.886)	(18.300)
Pagamento de juros de empréstimos	(33.728)	(38.899)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(12.115)	(31.137)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	15.706	72
No início do exercício	1.851	1.779
No fim do exercício	17.557	1.851
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	15.706	72

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 LPP I Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma Sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 – 5º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

A Companhia possui um total de 3 galpões situados em Hortolândia e Vinhedo em São Paulo e no Rio de Janeiro totalizando, aproximadamente, 167.124 m² de área locável. Entre esses galpões, 69,42% estão ocupados por 6 locatários e 30,58% estão vagos.

A GLP Capital Partners Gestão de Recursos e Administração Brasil Ltda (GCP) é responsável pela gestão das operações das empresas do grupo GLP no Brasil e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Situação econômica e financeira

Em 31 de março de 2024 a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 2.684 (R\$ 34.478 negativo em 2023). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora existam contratos de locação firmados de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência e devido a política de caixa mínimo da Companhia, caso haja necessidade serão efetuados aportes do fundo para garantir a liquidação de suas obrigações.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

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

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 março de 2024.

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 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 07 de agosto 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 prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 13. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

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

A administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perda por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.10.

c. 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 nº9.

Mensuração do valor justo

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

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

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

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.

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 crédito 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	2,41%
31 a 60 dias em atraso	11,49%
61 a 90 dias em atraso	16,01%

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 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 exercício em que são incorridos.

3.7 Provisão para imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social estão apresentadas nas rubricas “corrente” e “diferido” nas demonstrações do resultado. Durante os exercícios findos em 31 de março de 2024 e 2023 a Companhia optou pelo regime de lucro real e o imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

O imposto de renda e 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

3.8 Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme Nota Explicativa nº 9.

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

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

3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

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

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

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

Na estimativa do valor em uso 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.

3.11 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 inicialmente 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.

Ativos financeiros registrado ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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 Prejuízo básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. Não há diferença entre prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

4 Pronunciamentos contábeis

Novos requerimentos atualmente em vigor

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 2024.

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2024	Alteração ao CPC 26 (IAS 21): passivo não circulante com covenants e classificação de passivos como circulante ou não circulante;
	Alterações ao CPC 06 (IFRS 16): passivo de arrendamento em uma venda e leaseback;
	Alteração ao CPC 03 (IAS 7) e ao CPC 40 (IFRS 7): informações sobre acordos financeiros com fornecedores;

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 2025, o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	Alteração ao CPC 02: ausência de conversibilidade;

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de março de 2024.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	31/03/2024	31/03/2023
Caixa e bancos	21	51
Aplicações financeiras (a)	17.536	1.800
Total	<u>17.557</u>	<u>1.851</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) (97% do CDI em 2023) e a 70% da Selic para poupança. Estas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

6 Contas a receber de clientes

	31/03/2024	31/03/2023
Contas a receber de aluguéis (i)	5.305	5.953
Contas a receber de aluguéis – linearização (ii)	6.436	6.868
Provisão para perdas de créditos esperadas (iii)	(5.468)	(4.736)
Outras contas a receber	292	252
Total	6.565	8.337
Circulante	1.342	1.259
Não Circulante	5.223	7.078

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), sendo que 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.
- (iii) A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, conforme Nota Explicativa 3.5.

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

	31/03/2024	31/03/2023
Saldo início do exercício	(4.736)	(4.326)
(+) Constituição de Provisão	(962)	(410)
(-) Reversão de Provisão	230	-
Total	(5.468)	(4.736)

Composição por vencimento do saldo de contas a receber

	31/03/2024	31/03/2023
A vencer	6.273	8.085
Vencidos até 30 dias	-	-
Vencidos 31 a 60 dias	-	-
Vencidos 61 a 90 dias	-	-
Vencido acima de 90 dias	5.468	4.736
Total	11.741	12.821

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31/03/2024	31/03/2023
01/04/2022 a 31/03/2023	-	38.905
01/04/2023 a 31/03/2024	-	38.905
01/04/2024 a 31/03/2025	40.272	38.905
01/04/2025 a 31/03/2026	40.272	37.191
01/04/2026 a 31/03/2027	40.272	31.818
Após 31/03/2028	205.494	185.827
Total	362.410	371.553

7 Impostos e contribuições a compensar

	31/03/2024	31/03/2023
IRPJ a recuperar	247	270
CSLL a recuperar	145	247
Imposto de renda retido na fonte	19	7
Total	411	524

O saldo em 31 de março de 2024 refere-se a saldo negativo de imposto de renda referente anos anteriores no montante de R\$246 que já foi solicitado restituição através do perdcomp. Para os saldos negativos de contribuição social referente anos anteriores no montante de R\$145, que já foi solicitado restituição através do perdcomp.

8 Partes relacionadas

	31/03/2024	31/03/2023
Contas a receber - Rec Cumbica S.A. (a)	-	11
Total	-	11

- (a) Refere-se a reembolso de gastos com desenvolvimento de galpão, recebimento em 16 de agosto de 2023.

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).

Nos exercícios findos em 31 de março de 2024 e 2023 não houve remuneração à Administradores, como salários, encargos e outros.

9 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31/03/2024	31/03/2023
Terrenos		69.122	69.122
Edificações, instalações e outros	40	345.744	345.744
Obras em andamento (a)		15.436	13.812
Depreciação e amortização acumulada (b)		(95.365)	(86.571)
Provisão para perda do valor recuperável (c)		(29.398)	(30.378)
Total		305.539	311.729

- (a) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão transferidos para edificações em conexão com a finalização das obras de melhoria.
- (b) Refere-se à depreciação e a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da Companhia.
- (c) Os valores recuperáveis são avaliados individualmente por galpão, conforme nota nº 3.10.

Movimentação das propriedades para investimento

31 de março de 2024

Descrição	Saldo em 31.03.2023	Adições	Constituição da Provisão para redução ao valor recuperável	Depreciação e amortização	Saldo em 31.03.2024
Terrenos	69.122	-	-	-	69.122
Edificações, instalações e outros	259.173	-	-	(8.794)	250.379
Obras em andamento	13.812	1.624	-	-	15.436
Provisão para redução ao valor recuperável	(30.378)	-	980	-	(29.398)
Total	311.729	1.624	980	(8.794)	305.539

31 de março de 2023

Descrição	Saldo em 31.03.2022	Adições	Constituição da Provisão para redução ao valor recuperável	Depreciação e amortização	Saldo em 31.03.2023
Terrenos	69.122	-	-	-	69.122
Edificações, instalações e outros	267.967	-	-	(8.794)	259.173
Obras em andamento	13.158	654	-	-	13.812
Provisão para redução ao valor recuperável	(32.198)	-	1.820	-	(30.378)
Total	318.049	654	1.820	(8.794)	311.729

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	31/03/2024	31/03/2023
Propriedades para investimentos construídas	<u>513.755</u>	<u>520.649</u>

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

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield

com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

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

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

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

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

	31/03/2024	31/03/2023
Taxa de desconto	7,75% a 10,25%	7,25% a 9,50%
Taxa de capitalização	8,00% a 9,75%	7,50% a 9,75%

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

10 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Taxa %	Vencimento	31/03/2024	31/03/2023
Debêntures (a)	1,35% + CDI	21/12/2030	163.053	273.868
Custos de Transação			(2.569)	(2.954)
Total			160.484	270.914
Circulante			17.385	18.010
Não circulante			143.099	252.904

- (a) Em 6 de dezembro de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou junto ao Banco Bradesco S.A. a 1ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de dezembro de 2030, tem em garantia a cessão de recebíveis e alienação fiduciária de ações. O montante total da emissão foi de R\$305.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,35% a.a. + CDI.

Em 31 de março de 2024 e 2023 os contratos de empréstimos da Companhia não possuem “covenants” financeiros e todos os “covenants” não financeiros foram atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31/03/2024	31/03/2023
04/2024 a 03/2025	-	27.204
04/2025 a 03/2026	17.975	27.817
04/2026 a 03/2027	20.344	31.496
04/2027 a 03/2028	23.010	35.481
Posterior a 03/2028	81.770	130.906
Total	143.099	252.904

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31/03/2024	31/03/2023
Saldo no início do exercício	270.914	288.622
Juros apropriados	32.799	39.106
Pagamento – principal (a)	(109.886)	(18.300)
Pagamento – juros	(33.728)	(38.899)
Custas de transação	385	385
Saldo no fim do exercício	160.484	270.914

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.

(a) Em 19 de fevereiro de 2024 foi realizado o pagamento de amortização extraordinária.

11 Contas a pagar

	31/03/2024	31/03/2023
Fornecedores	1.882	213
Retenção técnica	57	57
Total	1.939	270

12 Outros passivos

	31/03/2024	31/03/2023
Retenção contratual (a)	13.747	12.557
Provisões diversas (b)	1.318	1.248
Depósito caução (c)	1.527	1.262
Total	16.592	15.067
Circulante	2.845	2.510
Não Circulante	13.747	12.557

- (a) Refere-se a retenção contratual na aquisição de imóvel. O mesmo, encontra-se em processo judicial, os saldos estão sendo atualizados, e serão pagos conforme a finalização do processo.
- (b) Referem-se as despesas de serviços de gerenciamento das propriedades com recebimento das notas fiscais no exercício posterior.
- (c) Referem-se aos depósitos de garantias de locação dos empreendimentos.

13 Provisão para riscos e depósitos judiciais

	31/03/2024	31/03/2023
Depósitos judiciais – fiscal (a)	3.015	2.903
Total	3.015	2.903
Movimentação Depósitos	31/03/2024	31/03/2023
Saldo Inicial	2.903	14.354
Atualização de depósito	112	600
Baixa	-	(12.051)
Total	3.015	2.903
	31/03/2024	31/03/2023
Contingências – trabalhistas	(741)	(660)
Contingências – fiscais	(5.015)	(4.113)
Total	(5.756)	(4.773)
Movimentação Contingências	31/03/2024	31/03/2023
Saldo Inicial	(4.773)	(11.526)
Incremento de provisão	(983)	(844)
Reversão de provisão	-	7.597
Total	(5.756)	(4.773)

(a) Incremento atualizações processos ITBI.

As contingências classificadas pela Companhia com suporte de seus assessores jurídicos na data base de 31 de março de 2024 com probabilidade de perda possível na esfera tributária montam em R\$ 904 (R\$2.550 em 2023), na esfera cível R\$0 (R\$3.820 em 2023) e na esfera trabalhista R\$25 (R\$126 em 2023).

14 Dividendos a pagar

Composição dos dividendos a pagar

	31/03/2024	31/03/2023
Dividendos março-20 (a)	-	15.386
Dividendos março-21	-	2.088
Total	-	17.474

(a) Foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária de 12 de maio de 2021, a distribuição de dividendos a conta de Reservas de Lucros da Companhia.

Movimentação dos Dividendos

	31.12.23	31.12.22
Saldo no início do exercício	17.474	17.474
Dividendos pagos	(17.474)	-
Dividendos provisionados	-	-
Saldo no fim do exercício	-	17.474

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de março de 2024 o capital social está representado por R\$ 280.111 correspondentes a 280.111.395 ações (R\$130.111, correspondentes a 130.111.395 ações em 2023). Desse montante, R\$ 200.289, correspondentes a 200.288.687 ações, já foram integralizados (R\$ 51.316 correspondente a 51.316.403 ações em 2023). Foram integralizados durante o exercício o montante de R\$ 148.973 (R\$ 26.062 em 2023).

Em ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de fevereiro de 2022, foi aprovado o aumento de capital social no montante de R\$100.000, correspondente a 100.000.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059.

Em ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de janeiro de 2024, foi aprovado o aumento de capital social no montante de R\$150.000, correspondente a 150.000.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal a serem integralizadas 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 social.

Reservas de lucros

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

Destinação do resultado do exercício

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

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

	31/03/2024	31/03/2023
Prejuízo líquido do exercício	<u>(11.364)</u>	<u>(14.283)</u>
Reserva legal - 5%	-	-
Base para cálculo dos dividendos	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	-	-
Absorção do prejuízo	<u>-</u>	<u>2.886</u>

Prejuízo básico e diluído por ação

	31/03/2024	31/03/2023
Prejuízo do exercício	<u>(11.364)</u>	<u>(14.283)</u>
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	187.668	130.111
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,06)	(0,11)

16 Receita líquida

	31/03/2024	31/03/2023
Receita bruta de aluguéis	38.746	40.933
Linearização da receita	(432)	(345)
Deduções:		
Impostos incidentes	(3.420)	(3.636)
Total	34.894	37.012

Em 2024, a Companhia possuía três clientes que representam 67,04%, 13,36% e 11,43%, onde representam R\$25.686, R\$5.118 e R\$4.379 da receita líquida total. Em 2023, a Companhia possuía três clientes que representam 60,09%, 13,10% e 10,09%, onde representam R\$24.425, R\$5.325 e R\$4.099 da receita líquida total.

17 Custos dos serviços prestados

	31/03/2024	31/03/2023
Depreciação propriedades para investimento	7.136	7.136
Amortização de mais valia	1.658	1.658
Total	8.794	8.794

18 Despesas gerais e administrativas

	31/03/2024	31/03/2023
Despesa com condomínio e vacância	(3.316)	(2.446)
Despesa com advogados, auditores e consultores	(2.365)	(2.399)
Provisão para contingência (a)	(983)	(4.553)
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	(728)	(707)
Despesa com manutenção	(437)	(446)
Demais despesas administrativas	(372)	(279)
Total	(8.201)	(10.830)

- (a) A provisão em 2023 refere-se a provisão do processo sobre questionamentos quanto a cobrança de ITBIs das incorporações em 2015, atualmente encontra-se em fase recursal.

19 Resultado financeiro

	31/03/2024	31/03/2023
Receitas financeiras:		
Rendimento sobre aplicações financeiras	277	160
Juros sobre recebíveis	6	-
Outras receitas financeiras	100	409
	383	569
Despesas financeiras:		
Juros sobre empréstimos (Debêntures)	(32.799)	(39.106)
Prêmio pré-pagamento do empréstimo	(919)	-
Desconto concedido	(463)	-
Despesa com administração de empréstimo	(180)	(195)
Outras despesas financeiras (a)	(1.578)	(1.494)
	(35.939)	(40.795)
Resultado financeiro líquido	(35.556)	(40.226)

- (a) A despesa é composta por custos de transação, juros financeiros.

20 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia, até 31 de março de 2024, a Companhia possuía R\$105.606 (R\$ 84.086 em 2023) e base negativa de contribuição acumulados, para compensação com resultados tributáveis futuros.

Imposto de renda e contribuição social diferido

Ativo	31/03/2024	31/03/2023
Provisões diversas	6.155	5.386
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	35.906	28.590
Provisão para perda do valor recuperável (a)	9.996	10.328
Imposto diferido ativo	52.057	44.304
Passivo		
Depreciação/Amortização (b)	(22.127)	(20.370)
Custo de transação	(874)	(1.005)
Exclusões temporárias	(19)	(19)
Imposto diferido passivo	(23.020)	(21.394)
Diferido líquido	29.037	22.910

- (a) Decorrem da provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento, constituídas no exercício. Tendo a sua realização através da reversão dos saldos de “impairment” da Companhia ou venda da Propriedade para Investimento
- (b) Decorrem da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31/03/2024	31/03/2023
Saldo inicial	22.910	15.695
Provisões Diversas	769	(2.207)
Despesas não dedutíveis (depreciação e impairment)	(332)	(619)
Prejuízo/Base Negativa	7.316	11.663
Custos de transação	131	131
Depreciação e Amortização	(1.757)	(1.753)
Saldo no fim do exercício	29.037	22.910

21 Instrumentos financeiros

Risco de crédito

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

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

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

A Companhia possui concentração de receita maior do que 10% em 3 dos 6 clientes ativos, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

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

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

	31/03/2024	31/03/2023
Contas a receber	6.565	8.337
Total	6.565	8.337
Circulante	1.342	1.259
Não circulante	5.223	7.078

Risco de liquidez

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

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

Risco de gestão de capital

A 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 e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na Nota Explicativa nº 5).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A dívida da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

	31/03/2024	31/03/2023
Endividamento	160.484	270.914
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(17.557)	(1.851)
Dívida líquida	142.927	269.063
Patrimônio líquido	177.028	39.919
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	0,81	6,74

Categorias de instrumentos financeiros

	31/03/2024	31/03/2023	Classificação
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalente de caixa	17.557	1.851	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber – partes relacionadas	-	11	Custo amortizado
Contas a receber	6.565	8.337	Custo amortizado
Total	24.122	10.199	
Passivos financeiros:			
Empréstimos e financiamentos	160.484	270.914	Custo amortizado
Contas a pagar	1.939	270	Custo amortizado
Total	162.423	271.184	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

		Valor contábil		Valor justo		
Ativos						
31 de março de 2024		Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	17.557	17.557	17.557	-	17.557
		17.557	17.557	17.557	-	17.557
		Valor contábil		Valor justo		
Ativos						
31 de março de 2023		Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	1.851	1.851	1.851	-	1.851
		1.851	1.851	1.851	-	1.851

Gerenciamento dos riscos

Risco de taxa de juros

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

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de março 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 março de 2024 e 2023, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e TR com cada cenário:

31 de março de 2024

Operações	Risco	Valor	Cenário 1 9,94%	Cenário 2 7,46%	Cenário 3 4,97%
Aplicações financeiras	CDI	17.537	1.743	1.307	872
Operações	Risco	Valor	Cenário 1 3,56%	Cenário 2 2,67%	Cenário 3 1,78%
Contas a receber	IPCA	2.613	93	70	47
Operações	Risco	Valor	Cenário 1 9,94%	Cenário 2 12,43%	Cenário 3 14,91%
Debêntures	CDI	(163.053)	(16.209)	(20.261)	(24.313)
Impacto financeiro líquido		(140.902)	(14.372)	(18.884)	(23.395)

31 de março de 2023

Operações	Risco	Valor	Cenário 1 12,87%	Cenário 2 9,65%	Cenário 3 6,44%
Aplicações financeiras	CDI	1.800	232	174	116
Operações	Risco	Valor	Cenário 1 4,20%	Cenário 2 3,15%	Cenário 3 2,10%
Contas a receber	IPCA	2.050	86	65	43
Operações	Risco	Valor	Cenário 1 (0,16%)	Cenário 2 (0,12%)	Cenário 3 (0,08%)
Contas a receber	IGP-M	465	(1)	(1)	(0)
Operações	Risco	Valor	Cenário 1 12,87%	Cenário 2 16,09%	Cenário 3 19,31%
Debêntures	CDI	(273.868)	(35.252)	(44.065)	(52.879)
Impacto financeiro líquido		(269.553)	(34.935)	(43.828)	(52.720)

22 Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de março de 2024.