

# REC Duque de Caxias I S.A.

**Demonstrações financeiras para o  
exercício findo em  
31 de dezembro de 2023**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações de resultados abrangentes</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>



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 Duque de Caxias I S.A.

São Paulo – SP

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Duque de Caxias I 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 Duque de Caxias I 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 3.7 e nº 8 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 e 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

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, 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.

- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, 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.

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.
- 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 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, 5 de abril de 2024

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



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

**REC Duque de Caxias I S.A.****Balancos patrimoniais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022***(Em milhares de reais - R\$)*

<b>Ativo</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	122	2.862	Empréstimos e financiamentos	9	79.409	33.001
Contas a receber	6	12.120	11.747	Contas a pagar	10	7.149	5.064
Adiantamentos a fornecedores		78	-	Obrigações fiscais	11	484	421
Impostos e contribuições a compensar	7	794	480	Adiantamento de cliente		150	150
Outros ativos circulantes		2.451	2.841	Total do passivo circulante		<u>87.192</u>	<u>38.636</u>
Total do ativo circulante		<u>15.565</u>	<u>17.930</u>				
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	6	47.276	40.448	Empréstimos e financiamentos	9	317.827	373.051
Contas a receber - partes relacionadas	14	9.259	9.259	Provisão para contingências	12	-	12
Impostos diferidos	19	24.972	17.716	Impostos diferidos passivos	19	9.273	8.157
Propriedades para investimentos	8	482.960	508.248	Total do passivo não circulante		<u>327.100</u>	<u>381.220</u>
Total do ativo não circulante		<u>564.467</u>	<u>575.671</u>				
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	15	182.628	175.942
				Prejuízos acumulados		(16.888)	(2.197)
				Total do patrimônio líquido		<u>165.740</u>	<u>173.745</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><b>580.032</b></u>	<u><b>593.601</b></u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u><b>580.032</b></u>	<u><b>593.601</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Duque de Caxias I S.A.

### Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota explicativa	2023	2022
<b>Receita líquida</b>	16	35.825	41.834
<b>Custo dos serviços prestados</b>	8	(6.616)	(6.616)
<b>Lucro bruto</b>		<u>29.209</u>	<u>35.218</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	17	(5.125)	(2.369)
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<u>24.084</u>	<u>32.849</u>
<b>Resultado financeiro</b>			
Despesas financeiras	18	(46.980)	(45.654)
Receitas financeiras	18	2.065	795
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<u>(44.915)</u>	<u>(44.859)</u>
<b>Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		(20.831)	(12.010)
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Diferidos	19	<u>6.140</u>	<u>4.079</u>
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>		<u>(14.691)</u>	<u>(7.931)</u>
Prejuízo por ação	15	(0,09)	(0,06)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **REC Duque de Caxias I S.A.**

### **Demonstrações de resultados abrangentes**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais - R\$)*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>	(14.691)	(7.931)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<u><u>(14.691)</u></u>	<u><u>(7.931)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**REC Duque de Caxias I S.A.****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de capital		Prejuízos Acumulados	Total
		Subscrito	Subscrito	Reserva legal	Reserva de lucros		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<u>187.442</u>	<u>-</u>	<u>961</u>	<u>4.773</u>	<u>-</u>	<u>193.176</u>
Prejuízo líquido do exercício	15	-	-	-	-	(7.931)	(7.931)
Absorção de prejuízos	15	-	-	(961)	(4.773)	5.734	-
Redução de capital	15	(11.500)	-	-	-	-	(11.500)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<u>175.942</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.197)</u>	<u>173.745</u>
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	(14.691)	(14.691)
Redução de capital	15	(7.500)	-	-	-	-	(7.500)
Aumento de capital	15	90.000	(90.000)	-	-	-	-
Integralização de capital	15	-	14.186	-	-	-	14.186
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<u>258.442</u>	<u>(75.814)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16.888)</u>	<u>165.740</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REC Duque de Caxias I S.A.**  
**Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto**  
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**  
*(Em milhares de reais - R\$)*

	2023	2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(20.831)	(12.010)
Juros e encargos financeiros líquidos	46.543	45.308
Depreciação	6.616	6.616
Custo de transação amortizado	223	101
Provisão contingência	(12)	12
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(182)	520
<b>Varição nos ativos operacionais:</b>		
Contas a receber	13.981	1.630
Impostos e contribuições a compensar	(314)	536
Outros ativos circulantes	390	(1.755)
Adiantamento a fornecedores	(78)	-
<b>Varição nos passivos operacionais:</b>		
Contas a pagar	2.085	(1.754)
Obrigações fiscais	63	(185)
Adiantamento de cliente	-	150
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>48.484</u>	<u>39.169</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Adições as propriedades para investimentos	(2.328)	(9.020)
Baixas as propriedades para investimentos	-	750
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(2.328)</u>	<u>(8.270)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento de principal de empréstimo	(37.007)	(13.481)
Pagamento de juros de empréstimo	(18.575)	(10.607)
Integralização de capital social	14.186	-
Redução de capital social	(7.500)	(11.500)
Dividendos pagos	-	(4.565)
Caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento	<u>(48.896)</u>	<u>(40.153)</u>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(2.740)</u>	<u>(9.254)</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	2.862	12.116
No fim do exercício	<u>122</u>	<u>2.862</u>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(2.740)</u>	<u>(9.254)</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 Duque de Caxias I S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e a participação em outras Companhias, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um total de 4 galpões situados em Duque de Caxias - Rio de Janeiro totalizando aproximadamente 223.084 m<sup>2</sup> de área locável. 81% da área locável encontra-se locada por 6 locatários.

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\$71.627 (R\$20.706 negativo em 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, 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 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 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 5 de abril 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 12. 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 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**

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

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados pelo regime do Lucro 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\$ 240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

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

### **3.7 Propriedades para investimentos**

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

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

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 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.

### **3.9 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 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.

### **3.11 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**

<b>Data efetiva</b>	<b>Novas normas ou alterações</b>
1º de janeiro de 2023	Divulgação de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26/IAS 1 e <i>IFRS Practice Statement 2</i> )
	Definição de estimativa contábil (alterações ao CPC 23/IAS 8)
	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32/IAS12)
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.



<b>Data efetiva</b>	<b>Novas normas ou alterações</b>
1º de janeiro de 2024	Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1).  Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 40/IFRS 7).  Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06).

## 5 Caixa e equivalentes de caixa

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Caixa e bancos	1	123
Aplicações financeiras (a)	<u>121</u>	<u>2.739</u>
Total	<u><u>122</u></u>	<u><u>2.862</u></u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI e 10% do CDB (97,00% do CDI em 2022). 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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Contas a receber aluguéis (i)	4.869	7.004
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	35.273	44.909
Contas a receber condomínio	900	900
Demais contas a receber (iii)	18.790	-
Provisão para perdas esperadas de créditos –CPC 48	<u>(436)</u>	<u>(618)</u>
Total	<u><u>59.396</u></u>	<u><u>52.195</u></u>
Circulante	<u>12.120</u>	<u>11.747</u>
Não Circulante	<u>47.276</u>	<u>40.448</u>

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) e Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.
- (iii) Em 29 de dezembro de 2022 conforme instrumento particular de transação e outras avenças, foi acordado que a companhia Matec Engenharia e Construções pagará a Rec Duque de Caxias I.S.A, a importância de R\$5.000 a título de indenização por parte dos danos emergentes decorrente dos sinistros ("indenização"), sendo que esta quantia, acrescida dos juros, correção monetária e eventuais encargos mora (se aplicável). O pagamento deverá ser realizado em 60 (sessenta), parcelas mensais no valor de R\$83 atualizadas pelo IPCA e com a incidência de juros 5% ao ano. No exercício de 2023 a Companhia já recebeu o valor de R\$1.000.

Em 03 de fevereiro de 2023 conforme instrumento particular de transação e outras avenças, foi acordado que a companhia Fibra Engenharia de Instalações LTDA pagará a Rec Duque de Caxias I.S.A, a importância de R\$16.000 a título de indenização por parte dos danos emergentes decorrente dos sinistros ("indenização"), sendo que esta quantia, acrescida dos juros, correção monetária e eventuais encargos mora (se aplicável). O pagamento deverá ser realizado em quatro parcelas de R\$2.000 até 15 de março de 2026 e duas de R\$4.000 até 15 de março de 2028, atualizadas pelo

IPCA/IBGE e com a incidência de juros 5% ao ano. No exercício de 2023 a Companhia já recebeu o valor de R\$2.000.

A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis, conforme Nota Explicativa 3.5.

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Saldo início do exercício	(618)	(98)
(+) Adições	(436)	(618)
(+) Reversões	618	98
Saldo fim do exercício	<u>(436)</u>	<u>(618)</u>

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
A vencer	4.433	6.386
Vencidos de 1 a 30 dias (a)	-	182
Vencidos de 31 a 60 dias (b)	-	436
Vencidos acima de 90 dias	436	-
Saldo fim do exercício	<u>4.869</u>	<u>7.004</u>

- (a) Em 2022 foi considerado 5,28% da parcela vencida, para determinação da provisão para devedores duvidosos.  
(b) Em 2022 foi considerado 25,24% da parcela vencida, para determinação da provisão para devedores duvidosos.

### **Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ano de 2023	-	43.020
Ano de 2024	42.470	39.701
Ano de 2025	41.762	39.007
Ano de 2026	41.284	38.636
Ano de 2027	40.614	37.895
Posteriores a 2028	249.567	239.636
Total	<u>415.697</u>	<u>437.895</u>

## **7 Impostos e contribuições a compensar**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Imposto de renda a recuperar	576	273
Imposto de renda sobre aplicação financeira	-	207
Contribuição social a recuperar	144	-
Pis a recuperar	14	-
Cofins a recuperar	60	-
	<u>794</u>	<u>480</u>

O saldo em 2023 refere-se ao saldo negativo de imposto de renda no ano 2021 no montante R\$2, no ano de 2023 no montante R\$574, saldo negativo de contribuição social no ano de 2023 no montante R\$144, pis a recuperar no montante de R\$14 e cofins a recuperar no montante de R\$60.

O saldo em 2022 refere-se ao saldo negativo no ano de 2020 no montante de R\$78 de imposto de renda, no ano de 2021 no montante R\$195 de imposto de renda e no ano de 2022 no

montante R\$207 de imposto de renda. No exercício de 2023 foram compensados o valor total de R\$478 através de perdcomp para compensação de Pis e Cofins devidos.

## 8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2023	31.12.2022
Terrenos		47.135	47.135
Edificações, instalações e outros	40	264.680	264.680
Obras em andamento (a)		200.275	218.947
Depreciação de edificações		(29.130)	(22.514)
<b>Total</b>		<u>482.960</u>	<u>508.248</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	Adições	Baixa (i)	Depreciações	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	47.135	-	-	-	47.135
Edificações e instalações	242.166	-	-	(6.616)	235.550
Obras em andamento	218.947	2.328	(21.000)	-	200.275
<b>Total</b>	<b>508.248</b>	<b>2.328</b>	<b>(21.000)</b>	<b>(6.616)</b>	<b>482.960</b>

- (i) Esse valor refere-se à indenização conforme explicado na nota explicativa 6 item (iii).

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Baixa	Depreciações	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	47.135	-	-	-	47.135
Edificações e instalações	248.782	-	-	(6.616)	242.166
Obras em andamento	210.677	9.020	(750)	-	218.947
<b>Total</b>	<b>506.594</b>	<b>9.020</b>	<b>(750)</b>	<b>(6.616)</b>	<b>508.248</b>

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:

<b>Valor justo</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Propriedades para investimentos	678.104	673.617

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 dos imóveis e a ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

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

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

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

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Taxa de desconto	8,00% a 9,25%	7,75% a 9,0%
Taxa de Capitalização	8,00% a 8,25%	8,0% a 8,25%

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 final	31.12.2023	31.12.2022
Debêntures	2,0% a.a + CDI	17/08/2026	173.705	177.458
Cédula de crédito imobiliário	4,5% a.a. + IPCA	15/03/2035	224.106	229.392
Custo de transação			(575)	(798)
<b>Total</b>			<b>397.236</b>	<b>406.052</b>
Circulante			79.409	33.001
Não circulante			317.827	373.051

Em 15 de julho de 2019, a Companhia captou empréstimo (CRI), com vencimento final total em 15 de março de 2035. O empréstimo foi contratado com a Barigui Securitizadora S.A. O montante total do empréstimo foi de R\$192.260. A remuneração dos investidores será pela variação de 4,5% + IPCA. O empréstimo possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis e cessão de recebíveis.

Em 18 de agosto de 2021, a Companhia (“Emissora”) realizou a 1ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, com vencimento final total em 17 de agosto de 2026. O montante total da emissão foi de R\$150.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 2,00% + CDI. O empréstimo possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de ações e cessão de recebíveis.

### Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2023	31.12.2022
2024	-	85.856
2025	84.837	77.365
2026	68.647	57.740
2027	19.920	18.435
2028	19.920	18.435
2029 em diante	124.503	115.220
<b>Total</b>	<b>317.827</b>	<b>373.051</b>

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	406.052	384.731
Amortização de custo de transação	223	101
Juros apropriados período	46.543	45.308
Pagamento Principal	(37.007)	(13.481)
Pagamento Juros	(18.575)	(10.607)
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b>397.236</b>	<b>406.052</b>

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.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 os contratos de empréstimos da Companhia não possuem “covenants” financeiros e todos os covenants não financeiros foram atendidos pela Companhia.

## 11 Contas a pagar

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Fornecedores	5.298	3.205
Retenções técnicas (i)	1.824	1.824
Provisões diversas	27	35
<b>Total</b>	<b>7.149</b>	<b>5.064</b>

(ii) As retenções técnicas referem-se à serviços prestados relacionados as obras.

## 12 Obrigações fiscais

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
ISS a recolher	163	162
Cofins a recolher	256	203
Pis, Cofins e CSLL retido	8	13
Pis a recolher	54	44
IRRF a recolher	2	1
INSS a recolher	1	(2)
<b>Total</b>	<b>484</b>	<b>421</b>

## 13 Provisão para contingências

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Provisão para contingências	-	12
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

Em 31 de dezembro de 2023, há contingência classificada como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 2.724 de natureza cível e (R\$ 2.494 em 2022).

### Movimentação da provisão

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Saldo inicial	12	-
Adições	-	12
Baixas	(12)	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

## 14 Partes relacionadas

Os valores registrados no ativo/passivo não circulantes estão baseados em contratos, sem incidência de encargos financeiros, atualização monetária, e não possuem prazo de vencimento.

### Contas a receber

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Rec Duque de Caxias II S.A (a)	9.259	9.259

a) Refere-se a reembolso de gastos com área comum que serão realocados entre a Rec Duque de Caxias I S.A e Rec Duque de Caxias II S.A.

### **Remuneração dos administradores**

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores nos exercícios de 2023 e 2022.

## **15 Patrimônio líquido**

### **Capital social**

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social subscrito está representado por 212.787.748 ações (122.787.748 em 2022) nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$258.442 (R\$ 175.942 em 2022). Desse montante, R\$182.628 estavam totalmente integralizadas (R\$ 175.942 em 2022). Foi integralizado durante o ano o montante de R\$ 14.186.

Em 20 de julho de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o cancelamento do valor remanescente R\$21.000 de redução de capital social, ato contínuo foi aprovado o aumento de capital mediante a emissão de 90.000.000 das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, no montante de R\$90.000 a serem integralizados até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2023 foi integralizado o montante no valor de R\$ 14.186. No exercício de 2023 foi reduzido o capital o montante no valor de R\$7.500.

### **Reserva legal**

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

### **Reserva de lucros**

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

### **Destinação do resultado do exercício**

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

Em 2023 e 2022, o resultado não foi distribuído em função do prejuízo acumulado.

### **Prejuízo básico e diluído por ação**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Prejuízo líquido do exercício	(14.691)	(7.931)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	163.226	122.788
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,09)	(0,06)

## 16 Receita líquida

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Receita bruta	39.021	46.734
Deduções:		
Desconto concedidos	(406)	(1.715)
Impostos incidentes	(2.790)	(3.185)
	35.825	41.834

Em 2023, a Companhia possui dois clientes que representam 60% e 23%, onde representam R\$23.539 e R\$9.047 da receita total. Em 2022, a Companhia possuía dois clientes que representam 47% e 40%, onde representam R\$21.822 e R\$18.829 da receita total.

## 17 Despesas gerais e administrativas

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Despesas com sinistro	(2.349)	-
Despesa com condomínio/vacância	(1.425)	(620)
Despesa com advogados, auditores e consultores	(791)	(783)
Despesa com manutenção	(439)	(116)
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	(280)	(287)
Constituição de provisão para perdas esperadas de créditos	(182)	(520)
Outras despesas administrativas	(23)	(43)
Total	(5.125)	(2.369)

## 18 Resultado financeiro

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesas bancárias	(2)	(1)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(46.543)	(45.308)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(424)	(344)
Outras despesas financeiras	(11)	(1)
Total	(46.980)	(45.654)
<b>Receitas financeiras</b>		
Juros recebíveis	1.353	13
Rendimento aplicação	665	698
Juros de atualização Selic	47	8
Total	2.065	795
<b>Resultado financeiro líquido</b>	(44.915)	(44.859)

## 19 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui R\$73.422 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$51.453 em 31 de dezembro de 2022), para compensação com resultados tributáveis futuros.



### Imposto de renda e contribuição social diferido

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Ativo</b>		
Provisões diversas	27	654
Prejuízo/ Base negativa	73.422	51.453
Total	73.449	52.107
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Impostos diferidos ativos	24.972	17.716

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Passivo</b>		
Depreciação	(17.478)	(13.508)
Custo de Transação	(575)	(798)
Gastos capitalizáveis	(9.221)	(9.684)
Total	(27.274)	(23.990)
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Impostos diferidos passivos	(9.273)	(8.157)
Diferido líquido	15.699	9.559

### Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Saldo inicial	9.559	5.480
Provisões Diversas	(212)	163
Prejuízo/Base negativa	7.469	5.085
Depreciação	(1.350)	(1.349)
Custo de Transação	76	34
Gastos capitalizáveis	157	146
Saldo no fim do exercício	15.699	9.559

## 20 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 2 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.

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Contas a receber	59.396	52.195
Contas a receber – partes relacionadas	9.259	9.259
Total	68.655	61.454
Circulante	12.120	11.747
Não circulante	56.535	49.707

### **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.

### **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 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 líquida da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Endividamento	397.236	406.052
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(122)	(2.862)
Dívida Líquida	397.114	403.190
Patrimônio líquido	165.740	173.745
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	2,39	2,32

### Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2023	31.12.2022	Classificação
<b>Ativos financeiros:</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	122	2.862	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	59.396	52.195	Custo amortizado
	<u>59.518</u>	<u>55.057</u>	
<b>Passivos financeiros:</b>			
Empréstimos e financiamentos	397.236	406.052	Custo amortizado
Contas a pagar	7.149	5.064	Custo amortizado
	<u>404.385</u>	<u>411.116</u>	

### Classificação dos instrumentos financeiros por nível

	Valor contábil		Valor justo		
<b>Ativos</b>					
<b>31 de dezembro de 2023</b>	<b>Ativos financeiros</b>	<b>Total</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros mensurados ao valor justo</b>					
Caixas e equivalentes de caixa	5	122	122	-	-
Total		<b>122</b>	<b>122</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ativos</b>					
<b>31 de dezembro de 2022</b>	<b>Ativos financeiros</b>	<b>Total</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Total</b>
<b>Ativos financeiros mensurados ao valor justo</b>					
Caixas e equivalentes de caixa	5	2.862	2.862	-	-
Total		<b>2.862</b>	<b>2.862</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IGP-M e 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 e 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e IGPM com cada cenário:

#### **31 de dezembro de 2023**

<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário 1 9,98%</b>	<b>Cenário 2 7,49%</b>	<b>Cenário 3 4,99%</b>
Aplicações financeiras	CDI	121	12	9	6
<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário 1 3,90%</b>	<b>Cenário 2 2,93%</b>	<b>Cenário 3 1,95%</b>
Contas a receber	IPCA	23.091	901	675	450
<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário 1 3,03%</b>	<b>Cenário 2 2,27%</b>	<b>Cenário 3 1,52%</b>
Contas a receber	IGPM	568	17	13	9
<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário 1 3,90%</b>	<b>Cenário 2 4,88%</b>	<b>Cenário 3 7,31%</b>
CRI Serie 70 – GPA	IPCA	(224.106)	(8.740)	(10.925)	(16.388)
<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário 1 9,98%</b>	<b>Cenário 2 12,48%</b>	<b>Cenário 3 18,71%</b>
Debêntures	CDI	(173.705)	(17.336)	(21.670)	(32.505)
Impacto financeiro líquido		(374.031)	(25.146)	(31.897)	(48.427)

**31 de dezembro de 2022**

<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário 1 10,97%</b>	<b>Cenário 2 8,23%</b>	<b>Cenário 3 5,49%</b>
Aplicações financeiras	CDI	2.739	300	225	150
<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário 1 3,50%</b>	<b>Cenário 2 4,38%</b>	<b>Cenário 3 6,56%</b>
CRI Serie 70 – GPA	IPCA	(229.392)	(8.029)	(10.036)	(15.054)
<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário 1 10,97%</b>	<b>Cenário 2 13,71%</b>	<b>Cenário 3 20,57%</b>
Debêntures	CDI	(177.458)	(19.467)	(24.334)	(36.501)
Impacto financeiro líquido		(404.111)	(27.195)	(34.144)	(51.404)

## 21 Eventos subsequentes

Até 03 de abril de 2024 já foram realizados aportes pelo fundo no valor de R\$9.234, todos para suprir necessidade de caixa da companhia.

Em 04 de março de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram o aumento do capital social no valor de R\$ 130.000, dividido em 130.000.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, conseqüentemente o capital social passa a R\$ 388.442, representado por 342.787.748, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a serem integralizados em moeda nacional até 31 de dezembro de 2059.

O saldo de partes relacionadas foi quitado em 27 de fevereiro de 2024.