

REC Guarulhos II  
S.A.

**Demonstrações financeiras referentes ao  
exercício findo em  
31 de dezembro de 2023 e 2022**

# Conteúdo

<b>Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</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 Guarulhos II S.A.

São Paulo – SP

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Guarulhos II 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 Guarulhos II 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 3.8 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, preparados por consultores externos, e envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento.

Devido ao fato da determinação do valor justo e do valor recuperável dessas propriedades para investimentos estarem sujeitas a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas projetadas, vacância, taxas de desconto e de capitalização.

- analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos no estudo e a metodologia aplicada.

- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimentos.

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, 30 de março de 2024

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



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

**REC Guarulhos II 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>Circulantes</b>				<b>Circulantes</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.326	2.570	Contas a pagar	9	8.333	33.663
Contas a receber	6	10.216	5.592	Empréstimos e financiamentos	10	140.947	82.085
Impostos e contribuições a compensar	7	16	770	Contas a pagar - partes relacionadas	11	67	-
Contas a receber - partes relacionadas	11	343	-	Obrigações fiscais		837	1.183
Total dos ativos circulantes		<u>11.901</u>	<u>8.932</u>	Adiantamento de clientes		1.035	1.987
				Outros passivos circulantes		<u>156</u>	<u>5</u>
<b>Não circulantes</b>				Total dos passivos circulantes		<u>151.375</u>	<u>118.923</u>
Contas a receber	6	41.299	14.986	<b>Não circulantes</b>			
Contas a receber - consórcio		271	-	Impostos diferidos passivo	17	29.695	25.053
Impostos diferidos ativos	17	92.600	74.984	Empréstimos e financiamentos	10	<u>600.867</u>	<u>743.022</u>
Propriedades para investimentos	8	<u>1.080.837</u>	<u>954.800</u>	Total dos passivos não circulantes		<u>630.562</u>	<u>768.075</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>1.215.007</u>	<u>1.044.770</u>				
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	13	868.394	564.865
				(-) Ações em tesouraria	13	(301.177)	(301.177)
				Prejuízos acumulados		<u>(122.246)</u>	<u>(96.984)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>444.971</u>	<u>166.704</u>
<b>Total dos ativos</b>		<u><b>1.226.908</b></u>	<u><b>1.053.702</b></u>	<b>Total dos passivos e patrimônio líquido</b>		<u><b>1.226.908</b></u>	<u><b>1.053.702</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Guarulhos II S.A.

### Demonstrações de resultados

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	2023	2022
Receita Líquida	14	75.687	40.779
Custos de Serviços Prestados	8	<u>(12.429)</u>	<u>(9.890)</u>
<b>Lucro Bruto</b>		63.258	30.889
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	15	<u>(7.413)</u>	<u>(9.171)</u>
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		55.845	21.718
<b>Resultado financeiro</b>			
Despesas financeiras	16	(94.471)	(100.699)
Receitas financeiras	16	<u>390</u>	<u>2.266</u>
Resultado financeiro líquido		(94.081)	(98.433)
<b>Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e Da contribuição social</b>		(38.236)	(76.715)
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Diferido	17	<u>12.974</u>	<u>26.063</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>		<u>(25.262)</u>	<u>(50.652)</u>
Prejuízo por ação - R\$	13	0,0308	0,1043

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REC Guarulhos II 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>
Prejuízo do exercício	(25.262)	(50.652)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u>(25.262)</u>	<u>(50.652)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REC Guarulhos II 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		Reserva de Capital		(-)Ações em Tesouraria	Prejuízo do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar	Subscrito	A integralizar			
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<u>251.178</u>	<u>-</u>	<u>129.117</u>	<u>(98.184)</u>	<u>-</u>	<u>(46.332)</u>	<u>235.779</u>
Prejuízo do exercício	13	-	-	-	-	-	(50.652)	(50.652)
Integralização de reserva de capital	13	-	-	-	32.776	-	-	32.776
Aumento de capital social	13	200.000	(200.000)	-	-	-	-	-
Aumento de capital social - Ações em tesouraria	13	301.177	-	-	-	(301.177)	-	-
Aumento de capital social - Transferencia da reserva	13	129.117	(65.408)	(129.117)	65.408	-	-	-
Integralização de capital social	13	-	107.599	-	-	-	-	107.599
Cisão parcial	13	<u>(158.798)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(158.798)</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<u>722.674</u>	<u>(157.809)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(301.177)</u>	<u>(96.984)</u>	<u>166.704</u>
Prejuízo do exercício	13	-	-	-	-	-	(25.262)	(25.262)
Aumento de capital social	13	180.000	(180.000)	-	-	-	-	-
Integralização de capital social	13	-	303.529	-	-	-	-	303.529
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<u>902.674</u>	<u>(34.280)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(301.177)</u>	<u>(122.246)</u>	<u>444.971</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**REC Guarulhos II 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\$)*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(38.236)	(76.715)
Juros e encargos financeiros líquidos	117.475	114.494
Depreciação e amortização	12.429	10.292
Custo de transação amortizado	652	670
Provisão (reversão) para devedores duvidosos	12	(129)
<b>Varição nos ativos operacionais:</b>		
Contas a receber	(30.949)	(8.725)
Contas a receber - consórcio	(271)	-
Impostos e contribuições a compensar	754	(194)
Outros ativos circulantes	-	827
<b>Varição nos passivos operacionais:</b>		
Contas a pagar	(22.936)	24.373
Adiantamento de clientes	(952)	1.987
Obrigações fiscais	(346)	645
Outros passivos circulantes	151	5
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<u>37.783</u>	<u>67.530</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Baixas as propriedades para investimentos	-	6.119
Adições as propriedades para investimentos	(140.860)	(196.711)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<u>(140.860)</u>	<u>(190.592)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento de principal de empréstimos	(82.339)	-
Pagamento de juros de empréstimos	(119.081)	(71.991)
Custo de transação - aquisição	-	(158)
Integralização de capital social	303.529	107.599
Integralização de reserva de capital	-	32.776
Contas a pagar - partes relacionadas	(276)	(10)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<u>101.833</u>	<u>68.216</u>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(1.244)</u>	<u>(54.846)</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	2.570	57.416
No final do exercício	<u>1.326</u>	<u>2.570</u>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(1.244)</u>	<u>(54.846)</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 Guarulhos II S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Sede da Companhia está localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar.

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e 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 terreno com capacidade de aproximadamente 386.626 m<sup>2</sup> de área locável situado em Guarulhos – São Paulo, que corresponde ao total de 5 galpões. Todos os galpões estão 100% ocupados por 3 locatários.

A Companhia resolveu em comum acordo com a companhia Cetus Participações S.A., na constituição do consórcio GLP Guarulhos II, em 31 de agosto de 2022, onde foi nomeada como líder, cabendo a consorciada a contribuir com 56% dos recursos necessários à execução do empreendimento. A constituição do consórcio, foi em função da cisão do galpão H, para dar continuidade ao desenvolvimento em conjunto do galpão A, de forma a facilitar no trâmite de construção.

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\$139.474 (e negativo de R\$109.991 em 2022) decorrente do volume de gastos necessários para a construção de suas propriedades para investimento e embora existam contratos de locação firmados de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência, além da política de caixa mínimo na companhia, de maneira que caso seja necessário o fundo de gestão realiza aportes para a Companhia cumprir suas dívidas e obrigações.

#### **Operação societária**

Em 1 de agosto de 2022, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a cisão do acervo da Companhia no montante de R\$161.735, resultando em redução do capital social no montante de R\$158.798.

A incorporação acarretará a simplificação da estrutura acionária e redução de atividades administrativas e custos operacionais da Companhia.

Os ativos e passivos cindidos estão relacionados a seguir:

Descrição	R\$
<b>Ativos</b>	
Propriedade para Investimento	161.735
<b>Passivos</b>	
Outros Passivos	2.937
Capital Social	158.798
<b>Acervo cindido</b>	<u>161.735</u>

A Companhia não efetuou a avaliação dos valores justos dos ativos e passivos devido ao fato de que a operação se refere a transação entre empresas relacionadas, cujo acionista é o mesmo do Grupo controlador da Companhia, caracterizando como uma transação de capital.

## **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 30 de março de 2024.

### 3.2 **Uso de estimativas**

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

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

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

**a. *Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas***

As estimativas 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.

*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).

**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 3.10.

**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 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 Custos de empréstimos**

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

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

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

### **3.7 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.

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 investimentos**

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

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

### **3.9 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 justo líquido de despesa de venda.

### **3.11 Instrumentos financeiros**

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

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

#### ***Ativos financeiros***

##### ***Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado***

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

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

#### ***Passivos financeiros***

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

##### ***Passivos financeiros registrados ao custo amortizado***

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

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

### 3.12 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

## 5 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)

## 6 Caixa e equivalentes de caixa

	31.12.2023	31.12.2022
Caixa e bancos	1	1.538
Aplicações financeiras (a)	<u>1.325</u>	<u>1.032</u>
<b>Total</b>	<b><u>1.326</u></b>	<b><u>2.570</u></b>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 10% e 97,00% do CDI. (97,00% do CDI em 2022) Essas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

## 7 Contas a receber

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a receber de aluguéis (i)	4.581	4.147
Contas a receber de linearização de aluguel (ii)	45.974	16.494
Contas a receber condomínio	1.035	-
Provisão para perdas esperadas de créditos – IFRS 9	<u>(75)</u>	<u>(63)</u>
<b>Total</b>	<b><u>51.515</u></b>	<b><u>20.578</u></b>
Circulante	10.216	5.592
Não circulante	41.299	14.986

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

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 nº 3.5

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

	31.12.2023	31.12.2022
A vencer	4.506	3.588
Vencidos de 1 a 30 dias (a)	-	394
Vencidos de 31 a 60 dias (b)	-	165
Vencidos acima de 90 dias	<u>75</u>	<u>-</u>
<b>Saldo fim do exercício</b>	<b><u>4.581</u></b>	<b><u>4.147</u></b>

- (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.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	(63)	(192)
(+) Adições	(75)	(63)
(-) Reversões	<u>63</u>	<u>192</u>
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b><u>(75)</u></b>	<b><u>(63)</u></b>

## Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2023	31.12.2022
Ano de 2023	-	50.575
Ano de 2024	112.817	50.575
Ano de 2025	112.817	50.575
Ano de 2026	112.817	50.575
Ano de 2027	112.817	50.575
Posteriores a 2028	698.639	396.156
<b>Total</b>	<b><u>1.149.907</u></b>	<b><u>649.031</u></b>

## 8 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2023	31.12.2022
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicação financeira	16	764
Imposto de renda a recuperar	-	6
	<b><u>16</u></b>	<b><u>770</u></b>

## 9 Propriedades para investimentos

	31.12.2023	31.12.2022
Terrenos	331.956	314.064
Edificações, instalações e outros	744.002	395.610
Obras em andamento	29.516	257.334
Depreciação acumulada	(24.637)	(12.208)
<b>Total</b>	<b><u>1.080.837</u></b>	<b><u>954.800</u></b>

## Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2022	Adições	Transferências(ii)	Baixas (i)	Depreciação e Amortizações	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	314.064	1.292	16.768	(168)	-	331.956
Edificações, instalações e outros	383.402	-	351.911	(3.519)	(12.429)	719.365
Obras em andamento	257.334	140.860	(368.679)	-	-	29.516
<b>Total</b>	<b>954.800</b>	<b>142.152</b>	<b>-</b>	<b>(3.687)</b>	<b>(12.429)</b>	<b>1.080.837</b>

(i) As baixas nos saldos de terrenos e obras em andamento, referem-se à transferência para a Sociedade por cota de participações .

(ii) As transferências realizadas entre obras em andamento, edificações e terrenos, referem-se a conclusão do galpão A e complemento dos galpões B, C, D e E, ativados nos anos de 2021 e 2022.

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Transferências	Baixas (i)	Depreciação e Amortizações	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	418.717	1.057	-	(105.710)	-	314.064
Edificações, instalações e outros	275.850	-	118.628	(784)	(10.292)	383.402
Obras em andamento	242.452	195.654	(118.628)	(62.144)	-	257.334
<b>Total</b>	<b><u>937.019</u></b>	<b><u>196.711</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(168.638)</u></b>	<b><u>(10.292)</u></b>	<b><u>954.800</u></b>

(i) As baixas nos saldos de terrenos e obras em andamento, referem-se a transferência para a Sociedade por cota de participações e a cisão parcial de ativos aprovada em 31/08/2022.

(ii) As transferências realizadas entre obras em andamento e edificações, referem-se a conclusão dos galpões B e D e o complemento dos galpões C e E, ativados em 2021.

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>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Valor justo</b>		
Propriedades para investimentos construídas	1.724.330	1.399.095

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	7,50% a 7,75%	7,50% a 10,25%
Taxa de Capitalização	7,50%	7,50%

O terreno foi dado em garantia na operação de financiamento, através da alienação fiduciária do imóvel.

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

## 10 Contas a pagar

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Contas a pagar (iii)	5.114	27.586
Retenções técnicas	3.197	3.326
Contas a pagar – aquisição terreno (i)	-	2.395
Provisões diversas (ii)	22	356
<b>Total</b>	<b><u>8.333</u></b>	<b><u>33.663</u></b>

- (i) Referem-se a contas a pagar de terreno via constituição de Sociedade em Conta de Participação – SCP.  
(ii) Refere-se a provisão de notas serviços prestados no exercício e que serão pagos no exercício subsequente.  
(iii) Refere-se a participação da Companhia no consórcio.

## 11 Empréstimos e financiamentos

	<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
2ª Debênture	2,35% a.a. + CDI	20/05/2026	743.388	827.333
Custo de Transação			<u>(1.574)</u>	<u>(2.226)</u>
<b>Total</b>			<b><u>741.814</u></b>	<b><u>825.107</u></b>
Circulante			140.947	82.085
Não circulante			600.867	743.022

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
2024	-	141.177
2025	140.947	141.177
2026	459.920	460.668
<b>Total</b>	<b><u>600.867</u></b>	<b><u>743.022</u></b>

### Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Saldo no início do exercício	825.107	782.092
Juros apropriados período	93.453	99.192
Juros capitalizados	24.022	15.302
Pagamento principal	(82.339)	-
Pagamento – juros	(119.081)	(71.991)
Custos de transação - amortização	652	670
Custos de transação - aquisição	-	(158)
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b><u>741.814</u></b>	<b><u>825.107</u></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 10 de junho de 2021, a Companhia (“Emissora”) realizou a 2ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, em série única, com vencimento final total em 20 de maio de 2026. As debêntures foram captadas com o Banco Bradesco. O montante total da emissão foi de R\$750.000 correspondentes a 750.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 2,35% ao ano.

Não há cláusulas de “covenants” financeiros sobre o financiamento. Há garantias de Hipoteca do Imóvel, alienação fiduciária imóvel e alienação fiduciária de ações. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os convenants não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

## 12 Partes relacionadas (contas a pagar e a receber)

### Remuneração dos administradores

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

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a pagar – GLP Q Participações S.A. (i)	(67)	-
Contas a receber – REC Cajamar II S.A.(ii)	<u>343</u>	<u>-</u>
	<u><u>276</u></u>	<u><u>-</u></u>

- (i) Refere-se a gastos com estudos de projetos de arquitetura, será reembolsado no decorrer do ano de 2024.  
(ii) Refere-se a gastos com marketing, será reembolsado no decorrer do ano de 2024.

## 13 Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte em algum processo de natureza tributária, cível, ambiental, tampouco em outros processos administrativos, que tenham sido classificadas como provável, conforme seus assessores jurídicos.

Em 31 de dezembro de 2023, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 29 (R\$ 19 em 2022) de natureza trabalhista e R\$ 2.918 (R\$ 1.476 em 2022) de natureza fiscal.

## 14 Patrimônio líquido

### Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2023 está representado por R\$902.674 (R\$ 722.674 em 2022), correspondentes a 902.673.881 ações (722.673.881 em 2022). Desse montante, R\$ 868.394 (R\$ 564.875 em 2022), correspondentes a 868.394.308 ações (564.864.825 em 2022), estavam totalmente integralizados até 31 de dezembro de 2023. Foi integralizado durante o ano de 2023 o montante de R\$ 303.529 (R\$ 107.599 em 2022).

Em 07 de junho de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$ 200.000, dividido em 200.000 ações ordinárias, todas

nominativas e sem valor nominal. Ato contínuo, foi aprovada a incorporação das reservas de capital de R\$ 430.294 sendo que R\$ 301.177 são ações em tesouraria e R\$ 129.177 capital social, conseqüentemente o capital social passa a R\$ 881.472, representado por 881.472.151, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a serem integralizados em moeda nacional até 31 de dezembro de 2059.

Em 31 de agosto de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, aprovam em todos os seus termos, o protocolo e justificação de cisão parcial da companhia, com a incorporação da parcela cindida pela incorporadora e o Laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada, com base na no balanço patrimonial, levantado em 01 de agosto de 2022, o qual atribuiu à parcela cindida no valor de R\$ 158.798. Aprovaram a redução do capital social em decorrência da cisão parcial, no valor de R\$ 158.798, mediante o cancelamento de 158.798.270 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, todas detidas pela única acionista da cia. O Capital social passa a ser R\$ 722.674, dividido em 722.673.881 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo 421.497.275 ações detidas pelo único acionista da companhia e 301.177 ações em tesouraria.

Em 14 de junho de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram o aumento do capital social no valor de R\$ 180.000, dividido em 180.000.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, conseqüentemente o capital social passa a R\$ 902.674, representado por 902.673.881, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a serem integralizados em moeda nacional 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.

### **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**

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.

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Prejuízo do exercício	(25.262)	(50.652)
Quantidade média ponderada de ação (em milhares)	821.304	485.418
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	0,0308	0,1043

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

## 15 Receita líquida

	31.12.2023	31.12.2022
Receita bruta de aluguel	118.276	57.000
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(36.904)	(13.677)
Impostos sobre locação	(5.685)	(2.544)
<b>Total</b>	<b><u>75.687</u></b>	<b><u>40.779</u></b>

Em 2023, a Companhia possui três clientes que representam 57,08%, 30,95%, e 11,97%, ou seja, R\$67.514, R\$36.603 e R\$14.160, da receita líquida total. Em 2022, a Companhia possuía três clientes que representavam 60,17%, 28,64%, e 11,20%, ou seja, R\$34.297, R\$16.326 e R\$6.377, da receita líquida total

## 16 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2023	31.12.2022
Despesa com condomínio/vacância	(3.530)	(5.080)
Serviços advocatícios de auditoria e contábil	(1.910)	(2.205)
Publicações, propaganda e publicidade	(1.495)	(1.267)
Despesa com manutenção	(245)	(458)
(Constituição) / reversão de provisão para perdas esperadas de créditos	(12)	129
Outras despesas administrativas	(221)	(290)
<b>Total</b>	<b><u>(7.413)</u></b>	<b><u>(9.171)</u></b>

## 17 Resultado financeiro

<b>Despesas financeiras</b>		
Juros com empréstimo	(93.453)	(99.192)
Despesa com emissão a administração de empréstimo	(906)	(1.458)
Imposto sobre Operações Financeiras – IOF	(109)	(45)
Despesas bancárias	(3)	(4)
<b>Total</b>	<b><u>(94.471)</u></b>	<b><u>(100.699)</u></b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento de aplicação financeira	139	2.178
Juros recebíveis	167	-
Juros Selic	77	61
Outras Receitas Financeiras	7	27
<b>Total</b>	<b><u>390</u></b>	<b><u>2.266</u></b>
<b>Resultado financeiro Líquido</b>	<b><u>(94.081)</u></b>	<b><u>(98.433)</u></b>

## 18 Imposto de renda e contribuição social

A empresa teve prejuízo fiscal nos exercícios de 2023 e 2022, portanto, não temos despesa de imposto de renda e contribuição social a demonstrar.

## Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Ativo</b>		
Provisões diversas	23	261
Prejuízo/Base Negativa	272.331	220.278
<b>Total</b>	<b>272.354</b>	<b>220.539</b>
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>34%</u> 92.600	<u>34%</u> 74.984
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Passivo</b>		
Gastos capitalizáveis	(70.956)	(64.135)
Custos de transação	(1.574)	(2.225)
Depreciação/Amortização	(14.808)	(7.324)
<b>Total</b>	<b>(87.338)</b>	<b>(73.684)</b>
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>34%</u> (29.695)	<u>34%</u> (25.053)

## Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	49.931	23.868
Provisões diversas	(81)	(166)
Prejuízo/Base negativa CSLL	17.698	28.092
Gastos Capitalizáveis	(2.319)	(20)
Custos de transação	221	174
Depreciação/Amortização	(2.545)	(2.017)
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b><u>62.905</u></b>	<b><u>49.931</u></b>

## 19 Instrumentos financeiros

### Risco de crédito

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

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

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

A Companhia possui concentração de receita maior do que 10% em 2 dos 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	<u>51.515</u>	<u>20.578</u>
Total	<u><u>51.515</u></u>	<u><u>20.578</u></u>
Circulante	10.216	5.592
Não circulante	41.299	14.986

### **Risco de liquidez**

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

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

### **Risco de gestão de capital**

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos 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 líquida da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	741.814	825.107
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.326)</u>	<u>(2.570)</u>
<b>Dívida líquida</b>	<u><b>740.488</b></u>	<u><b>822.537</b></u>
Patrimônio líquido	444.973	166.704
Índice de dívida líquida sobre patrimônio líquido	1,6641	4,9341

## Categorias de instrumentos financeiros

	2023	2022	Classificação
<b>Ativos financeiros:</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	1.326	2.570	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	<u>51.515</u>	<u>20.578</u>	Custo amortizado
<b>Total</b>	<b><u>52.841</u></b>	<b><u>23.148</u></b>	
<b>Passivos financeiros:</b>			
Empréstimos e financiamentos	741.814	825.107	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>8.333</u>	<u>33.663</u>	Custo amortizado
<b>Total</b>	<b><u>750.147</u></b>	<b><u>858.770</u></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 (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.

### 31 de dezembro de 2023

Operações	Risco	Valor	Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações Financeiras	CDI	1.325	9,98% 132	7,49% 99	4,99% 66
Contas a receber	IPCA	4.581	3,90% 179	4,88% 223	5,85% 268
Debêntures	CDI	(743.388)	9,98% (74.190)	12,48% (92.738)	14,97% (111.285)
<b>Impacto financeiro líquido</b>		<b><u>(737.482)</u></b>	<b><u>(73.879)</u></b>	<b><u>(92.415)</u></b>	<b><u>(110.951)</u></b>

### 31 de dezembro de 2022

Operações	Risco	Valor	Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações Financeiras	CDI	1.032	10,97% 113	8,23% 85	5,49% 57
Contas a receber	IPCA	4.147	3,50% 145	2,63% 109	1,75% 73
Debêntures	CDI	(827.333)	10,97% (90.758)	13,71% (113.448)	16,46% (136.138)
<b>Impacto financeiro líquido</b>		<b><u>(822.154)</u></b>	<b><u>(90.500)</u></b>	<b><u>(113.254)</u></b>	<b><u>(136.008)</u></b>

## **20 Transação não caixa**

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta o total de R\$ 24.022 (R\$ 15.302 em 2022) representados por itens não caixa, os quais foram transferidos dos juros de empréstimos para a rubrica de gastos capitalizáveis no grupo de propriedade para investimentos.

## **21 Eventos subsequentes**

Em 07 de fevereiro de 2024 em ata de Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram o aumento do capital social no valor de R\$ 50.000, dividido em 50.000.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, consequentemente o capital social passa a R\$ 952.674, representado por 952.673.881, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a serem integralizados em moeda nacional até 31 de dezembro de 2059. Até 08 de março de 2024, já foram realizados aportes pelo fundo no valor de R\$ 25.525.