

REC Guarulhos SA.

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

Conteúdo

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



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da

REC Guarulhos S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Guarulhos 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 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 9 das demonstrações financeiras

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

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se 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 S.A.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022***(Em milhares de Reais - R\$)*

Ativo	Nota explicativa	2023	2022	Passivo e Patrimônio Líquido	Nota explicativa	2023	2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	4.361	8.489	Empréstimos e financiamentos	11	155.443	55.050
Contas a receber	6	17.850	18.469	Contas a pagar	10	2.547	2.707
Impostos e contribuições a compensar	7	258	289	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	13	46.344	53.326
Despesas antecipadas	8	286	443	Adiantamento de clientes		105	-
Outros ativos circulantes		1.000	553	Obrigações fiscais		980	886
Total dos ativos circulantes		<u>23.755</u>	<u>28.243</u>	Outros passivos circulantes		2.569	4.439
				Total dos passivos circulantes		<u>207.988</u>	<u>116.408</u>
Não Circulante				Não Circulante			
Contas a receber	6	16.944	19.552	Empréstimos e financiamentos	11	338.026	494.522
Despesas antecipadas	8	660	488	Impostos diferidos passivos	19	45.632	41.650
Depósitos judiciais	12	37	56	Provisão para contingências	12	208	327
Impostos diferidos ativos	19	1.686	1.906	Total dos passivos não circulantes		<u>383.866</u>	<u>536.499</u>
Propriedades para investimentos	9	1.009.694	1.028.845				
Imobilizado		6	9	Patrimônio líquido			
Total dos ativos não circulantes		<u>1.029.027</u>	<u>1.050.856</u>	Capital social	15	389.601	362.580
				Reserva de lucros	15	57.909	51.733
				Reserva legal	15	13.418	11.879
				Total do patrimônio líquido		<u>460.928</u>	<u>426.192</u>
Total dos ativo		<u>1.052.782</u>	<u>1.079.099</u>	Total dos passivos e patrimônio líquido		<u>1.052.782</u>	<u>1.079.099</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Guarulhos S.A.

Demonstrações dos resultados

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

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2023	2022
Receita Líquida	16	134.943	130.816
Custo dos serviços prestados	9	<u>(21.975)</u>	<u>(21.975)</u>
Lucro bruto		112.968	108.841
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	17	<u>(6.930)</u>	<u>(6.133)</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro		106.038	102.708
Resultado Financeiro			
Despesas financeiras	18	(72.552)	(76.358)
Receitas financeiras	18	<u>1.534</u>	<u>1.592</u>
Resultado financeiro líquido		<u>(71.018)</u>	<u>(74.766)</u>
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		35.020	27.942
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	19	-	(337)
Diferido	19	<u>(4.245)</u>	<u>(4.141)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>30.775</u>	<u>23.464</u>
Lucro por ação - R\$ - Básico e diluído	15	0,06	0,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Guarulhos S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	30.775	23.464
Outros resultados abrangentes	<u> </u>	<u> -</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u> 30.775 </u>	<u> 23.464 </u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Guarulhos S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucros / Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva Legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>378.952</u>	<u>(34.573)</u>	<u>10.706</u>	<u>50.223</u>	<u>-</u>	<u>405.308</u>
Lucro líquido do exercício	15	-	-	-	-	23.464	23.464
Destinação do lucro:							
Reserva legal	15	-	-	1.173	-	(1.173)	-
Dividendos	15	-	-	-	-	(5.573)	(5.573)
Juros sobre capital próprio	13	-	-	-	-	(15.208)	(15.208)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	1.510	(1.510)	-
Aumento de capital	15	100.000	(100.000)	-	-	-	-
Integralização de capital	15	-	18.201	-	-	-	18.201
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>478.952</u>	<u>(116.372)</u>	<u>11.879</u>	<u>51.733</u>	<u>-</u>	<u>426.192</u>
Lucro líquido do exercício	15	-	-	-	-	30.775	30.775
Destinação do lucro:							
Reserva legal	15	-	-	1.539	-	(1.539)	-
Juros sobre capital próprio	13	-	-	-	-	(23.060)	(23.060)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	6.176	(6.176)	-
Integralização de capital	15	-	27.021	-	-	-	27.021
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>478.952</u>	<u>(89.351)</u>	<u>13.418</u>	<u>57.909</u>	<u>-</u>	<u>460.928</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Guarulhos S.A.
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais - R\$)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	35.020	27.942
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	70.747	74.511
Depreciação e amortização	21.978	21.980
Custo de transação amortizado	1.180	1.181
Atualização de depósito judicial	(2)	(3)
(Reversão) Provisão de contingência	(119)	80
(Reversão) Provisão para devedores duvidosos	(86)	329
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	3.313	(67)
Impostos e contribuições a compensar	31	26
Impostos Diferidos Pis e Cofins	(43)	(43)
Despesas antecipadas	(15)	209
Depósito judicial	21	-
Outros ativos circulantes	(447)	(43)
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(160)	(416)
Adiantamento de clientes	105	-
Obrigações fiscais	94	41
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(361)
Outros passivos circulantes	(1.870)	1.052
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>129.747</u>	<u>126.418</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(2.824)</u>	<u>(3.061)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(2.824)</u>	<u>(3.061)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos	(22.689)	(55.190)
Pagamento de juros de empréstimos	(105.341)	(73.158)
Dividendos e JCP Pagos	(30.042)	(18.002)
Integralização de capital social	<u>27.021</u>	<u>18.201</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(131.051)</u>	<u>(128.149)</u>
Aumento (Redução) Líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(4.128)</u>	<u>(4.792)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	8.489	13.281
No fim do exercício	<u>4.361</u>	<u>8.489</u>
Aumento (Redução) Líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(4.128)</u>	<u>(4.792)</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 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: (a) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um total de 15 galpões situados em Guarulhos, São Paulo, totalizando, aproximadamente, 426.302m² de área locável. Entre esses galpões, 100% estão ocupados por cerca de 19 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\$184.233 (R\$ 88.165 negativo em 2022). O capital circulante negativo se deve principalmente ao fato de as notas comerciais de emissão da Companhia vencerem em 18 de abril de 2024. A Administração pretende efetuar a liquidação na data do vencimento, e para isso serão efetuados aportes do fundo para garantir a liquidação total da dívida.

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 principais políticas contábeis

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

3.1 Base de elaboração

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

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

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

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 28 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 9.

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.

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 IFRS 9/CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	2,05%
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, não ocorrerá uma reversão, uma vez que a análise por cliente é qualitativa.

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 lucro real anual 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 9.

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

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

3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

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

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

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

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

3.11 Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens:

	Vida útil (meses)
Máquinas e equipamentos	120
Móveis e utensílios	120
Computadores e periféricos	60

3.12 Instrumentos financeiros

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

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo 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.

3.13 Lucro 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**

Data efetiva	Novas normas ou alterações
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.

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

	31.12.23	31.12.22
Caixa e bancos	187	191
Aplicações financeiras (a)	4.174	8.298
	<u>4.361</u>	<u>8.489</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI, 10% e a 6,17% +TR de poupança livre. Essas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

6 Contas a receber

	31.12.23	31.12.22
Contas a receber de aluguéis (i)	16.159	17.382
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	21.930	24.020
Contas a receber condomínio	543	543
Provisão para perdas esperadas de créditos	<u>(3.838)</u>	<u>(3.924)</u>
Total	<u>34.794</u>	<u>38.021</u>
Circulante	17.850	18.469
Não circulante	16.944	19.552

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

A Companhia constituiu provisão para 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:

	31.12.23	31.12.22
Saldo início do exercício	(3.924)	(3.595)
(+) Adições	-	(329)
(-) Reversões	86	-
Saldo fim do exercício	<u>(3.838)</u>	<u>(3.924)</u>

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

	31.12.23	31.12.22
A vencer	34.794	38.021
Vencidos acima de 90 dias	3.838	3.924
Saldo fim do exercício	<u>38.632</u>	<u>41.945</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

	31.12.23	31.12.22
Ano de 2023	-	138.266
Ano de 2024	145.975	129.301
Ano de 2025	128.945	113.254
Ano de 2026	101.353	89.659
Ano de 2027	82.611	68.395
Posteriores a 2027	261.212	236.304
Total	<u>720.096</u>	<u>775.179</u>

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.23	31.12.22
Imposto de renda s/ aplicação financeira	258	220
Imposto de renda a recuperar	-	62
Contribuição social a recuperar	-	7
Total	<u>258</u>	<u>289</u>

O saldo em 2023 refere-se ao saldo negativo no ano de 2023 no montante de R\$258 de imposto de renda sobre aplicação financeira. O saldo em 2022 refere-se ao saldo negativo no ano de 2022 no montante de R\$282 de imposto de renda e R\$7 contribuição social

No exercício de 2023 foram realizadas compensações de Pis e Cofins via Perdcomps utilizando os saldos dos impostos a recuperar no montante de R\$289, sendo R\$282 de imposto de renda e R\$7 de contribuição social ambos referente ao exercício de 2022.

8 Despesas antecipadas

	31.12.23	31.12.22
Comissões pagas sobre locação	<u>946</u>	<u>931</u>
Circulante	286	443
Não circulante	660	488

As comissões são pagas sobre novas locações e renovações de contratos, correspondendo de 1,5 a 2 aluguéis e apropriadas mensalmente pelo prazo de locação do imóvel.

9 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.23	31.12.22
Terrenos		246.797	246.797
Edificações e instalações	40	865.018	865.018
Depreciação de edificações		(171.007)	(150.424)
Amortização acumulada (a)		(6.494)	(5.103)
Obras em andamento (b)		<u>75.380</u>	<u>72.557</u>
Total		<u>1.009.694</u>	<u>1.028.845</u>

(a) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da companhia.

(b) 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	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	246.797	-	-	246.797
Edificações e instalações	709.491	-	(21.975)	687.517
Obras em andamento	<u>72.557</u>	<u>2.824</u>	-	<u>75.380</u>
Total	<u>1.028.845</u>	<u>2.824</u>	<u>(21.975)</u>	<u>1.009.694</u>

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	246.797	-	-	246.797
Edificações e instalações	731.466	-	(21.975)	709.491
Obras em andamento	69.496	3.061	-	72.557
Total	1.047.759	3.061	(21.975)	1.028.845

plena.

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

	31.12.23	31.12.22
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	<u>2.050.857</u>	<u>2.025.982</u>

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:

	31.12.23	31.12.22
Taxa de desconto	7,50% a 7,75%	7,25% a 7,75%
Taxa de capitalização	7,50%	7,25% a 7,50%

Todas as propriedades para investimentos foram dadas em garantia nas operações de debêntures através da alienação fiduciária dos imóveis, de modo que o somatório dos valores das dívidas não devam representar mais do que 60% do somatório dos valores de avaliação de todos os imóveis.

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

	31.12.23	31.12.22
Fornecedores	794	799
Retenções técnicas (i)	861	862
Provisões diversas (ii)	892	1.046
	2.547	2.707

- (i) As retenções técnicas referem-se à serviços prestados relacionados as obras.
(ii) Refere-se a provisão de notas serviços prestados no exercício e que serão pagos no exercício subsequente.

11 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.23	31.12.22
Debênture – 1º emissão	1,30% a.a.+CDI	18/04/2024	133.267	167.198
Debênture – 2º emissão	1,38% a.a.+CDI	21/01/2030	362.202	385.554
Custo de transação			(2.000)	(3.180)
Total			493.469	549.572
Circulante			155.443	55.050
Não circulante			338.026	494.522

Em 18 de abril de 2018, a Companhia (“Emissora”) realizou a 1ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 18 de abril de 2024. As debêntures foram captadas com o Banco Bradesco. O montante total da emissão foi de R\$260.000 correspondentes a 260.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 1,30% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das debêntures.

Em 13 de dezembro de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou a 2ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 21 de janeiro de 2030. As debêntures foram captadas com o Banco Itaú S.A. O montante total da emissão foi de R\$450.000 correspondentes a 450.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 1,38% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das

debêntures. A disponibilização do saldo referente à 2ª emissão de debêntures foi em janeiro de 2020.

A Companhia realizou duas emissões de debentures cujo saldo em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 495.469 (R\$ 552.752 em 2022) e deverão ser pagas em parcelas nos próximos anos. Os documentos da operação da 1ª Emissão de Debentures não preveem índices de garantia (covenant). Em relação a 2ª Emissão de Debentures as cláusulas preveem verificação de índices de garantia (covenant) que estabelecem: (i) verificação anual do índice calculado mediante a somatória dos valores agregados das dívidas oriundas de financiamentos bancários e valores mobiliários de responsabilidade da Companhia (“Dívidas”) que deverá representar, no máximo, 60% do somatório dos valores de avaliação de todos os imóveis; e (ii) verificação mensal do índice calculado mediante a somatória dos valores de recebíveis provenientes dos contratos de locação atrelados a operação (“Direitos Creditórios”) dividida pela parcela vencida das Debentures do mês de apuração, cujo resultado deverá ser igual ou superior a 1,20.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os covenants financeiros e não-financeiros das duas operações encontram-se atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.23	31.12.22
2024	-	155.970
2025	22.477	22.512
2026	22.477	22.512
2027	22.477	22.513
2028 em diante	270.595	271.015
Total	<u>338.026</u>	<u>494.522</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	2023	2022
Saldo no início do exercício	549.572	602.228
Juros apropriados	70.747	74.511
Pagamento – Principal	(22.689)	(55.190)
Pagamento – Juros	(105.341)	(73.158)
Custos de transação	1.180	1.181
Saldo no fim do exercício	<u>493.469</u>	<u>549.572</u>

A Companhia classifica os juros pagos como atividade de financiamento na demonstração do fluxo de caixa por entender que essa classificação está alinhada com o seu modelo de negócios.

12 Provisão para contingências

	31.12.23	31.12.22
Contingências trabalhista	208	327
	<u>208</u>	<u>327</u>
Movimentação Contingências	31.12.23	31.12.22
Saldo Inicial	327	247
Incremento de provisão	-	80
Reversão de provisão	(119)	-
Total	<u>208</u>	<u>327</u>
	31.12.23	31.12.22
Depósito Judicial	37	56
	<u>37</u>	<u>56</u>
Movimentação depósito judicial	31.12.23	31.12.22
Saldo Inicial	56	53
Atualização de depósito	2	3
Pagamento judicial	(21)	-
Total	<u>37</u>	<u>56</u>

Em 31 de dezembro de 2023, há contingência classificada como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 62.124 de natureza cível e R\$757 de natureza tributária (R\$ 1.426 de natureza trabalhista em 2022).

13 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

Os Juros Sobre Capital Próprio (JSCP) foram assim calculados:

	31.12.23	31.12.22
Capital social (a)	389.601	344.379
Reservas (b)	51.733	50.223
TJLP (c)	7,05%	7,20%
Limite de juros sobre capital próprio calculado	31.112	28.411
Juros sobre capital próprio provisionado	23.060	15.208

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

As companhias podem optar entre: (i) 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido do exercício antes da dedução desses juros; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) do somatório dos lucros acumulados e reserva de lucros, sem computar o resultado do período em curso.

O resultado dos anos de 2023 e 2022 apresentou lucro contábil, portanto, temos o cálculo de juros sobre capital próprio sobre o lucro acumulado.

Composição de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31.12.23	31.12.22
Juros sobre Capital Próprio 2020	2	3.091
Juros sobre Capital Próprio 2021	8.072	18.215
Juros sobre Capital Próprio 2022	15.208	15.208
Juros sobre Capital Próprio 2023	23.060	-
Dividendos a Pagar 2019	1	1
Dividendos a Pagar 2021	1	11.238
Dividendos a Pagar 2022	-	5.573
Total	<u>46.344</u>	<u>53.326</u>

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.23	31.12.22
Saldo no início do exercício	53.326	50.547
JCP pagos	(13.232)	(18.001)
JCP provisionados	23.060	15.208
Dividendos pagos	(16.810)	(1)
Dividendos provisionados	-	5.573
Saldo no fim do exercício	<u>46.344</u>	<u>53.326</u>

14 Partes relacionadas

Remuneração dos administradores

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

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o capital social está representado por R\$ 478.952, correspondentes a 478.951.348 ações ordinárias. Desse, estão totalmente integralizados o montante de R\$ 389.601, correspondentes a R\$ 389.600.693 ações (R\$ 362.580 em 2022). Foram integralizados durante o ano de 2023 o montante de R\$ 27.021 (R\$ 18.201 em 2022).

Em ata de assembleia geral extraordinária de 18 de fevereiro de 2022, foi aprovado o aumento do capital social no montante de R\$ 100.000 correspondente a 100.000.000 de ações ordinárias e nominativas sem valor nominal a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059.

Reserva legal

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

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

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

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Companhias por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Para o ano de 2023 foi considerado como parte dos dividendos mínimos obrigatórios a parcela correspondente a distribuição de juros sobre capital próprio.

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

	31.12.23	31.12.22
Lucro líquido do exercício	30.775	23.464
Reserva legal - 5%	<u>(1.539)</u>	<u>(1.173)</u>
Base para cálculo dos dividendos	29.236	22.291
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	-	(5.573)
Distribuição de juros sobre capital próprio	<u>(23.060)</u>	<u>(15.208)</u>
Retenção de lucros	<u>(6.176)</u>	<u>(1.510)</u>

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

Lucro básico e diluído por ação

	31.12.23	31.12.22
Lucro líquido do exercício	30.775	23.464
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	478.952	465.527
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,06	0,05

16 Receita líquida

	31.12.23	31.12.22
Receita bruta de aluguel	149.124	146.791
Deduções:		
Descontos concedidos	(3.805)	(6.020)
Impostos incidentes sobre a receita	<u>(10.376)</u>	<u>(9.955)</u>
Total	<u>134.943</u>	<u>130.816</u>

Em 2023, a Companhia possui três clientes que representam 25,32%, 19,67% e 10,34%, onde representam R\$37.761, R\$29.334 e R\$15.426 da receita líquida total. Em 2022, a Companhia possui três clientes que representam 24,55%, 18,74% e 10,25%, onde representam R\$36.042, R\$27.506 e R\$15.048 da receita líquida total.

17 Despesas gerais e administrativas

	31.12.23	31.12.22
Constituição de provisão para perdas esperadas de créditos	86	(329)
Despesas com condomínio e vacância	(2.658)	(1.720)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(1.579)	(2.046)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(924)	(983)
Despesas com manutenção	(908)	(233)
Despesa com comissões	(859)	(541)
Depreciação Imobilizado	(3)	(5)
Outras despesas administrativas	(85)	(276)
Total	<u>(6.930)</u>	<u>(6.133)</u>

18 Resultado financeiro

	31.12.23	31.12.22
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(3)	(3)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(70.747)	(74.511)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(1.630)	(1.693)
Outras despesas financeiras	(172)	(151)
Total	<u>(72.552)</u>	<u>(76.358)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	1.241	1.232
Juros de atualização Selic	32	34
Juros sobre recebíveis	255	299
Outras receitas financeiras	6	27
Total	<u>1.534</u>	<u>1.592</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(71.018)</u>	<u>(74.766)</u>

19 Imposto de renda e contribuição social

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

Imposto de renda e contribuição social correntes

	31.12.23	31.12.22
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	35.020	27.942
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(11.907)</u>	<u>(9.500)</u>
Efeito dos juros sobre o capital próprio	7.840	5.171
Outras adições	(106)	(210)
Depreciação / Amortização	4.574	4.574
Custo com transação de empréstimos	(401)	(401)
Despesas não dedutíveis	-	(5)
Incentivos fiscais	-	34
Correntes	<u>-</u>	<u>(337)</u>

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.23	31.12.22
Ativo		
Provisões Diversas	4.960	5.344
Comissão	-	263
Total	<u>4.960</u>	<u>5.607</u>
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>1.686</u>	<u>1.906</u>
	31.12.23	31.12.22
Passivo		
Depreciação/Amortização (a)	(106.154)	(92.700)
Receita/Pis/Cofins diferido	(1.368)	(1.803)
Custo de Transação	(25.909)	(27.090)
Total	<u>(133.431)</u>	<u>(121.593)</u>
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(45.367)</u>	<u>(41.342)</u>
PIS e COFINS Diferidos (b)	(265)	(309)
Total Diferido Passivo	<u>(45.632)</u>	<u>(41.650)</u>
Diferido líquido	(43.946)	(39.744)

- (a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.
(b) Foram registrados em 31 de dezembro de 2023 um total de R\$ 265 (R\$ 309 em 2022) referentes a PIS e COFINS que compõem o total do saldo demonstrado na rubrica de Impostos diferidos passivos.

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.23	31.12.22
Provisões Diversas	(131)	(27)
Comissão	(89)	(89)
Despesas não dedutíveis (depreciação e impairment)	(4.574)	(4.574)
Receita/Pis/Cofins diferido	147	147
Ajuste ao valor presente	402	402
Saldo no fim do exercício	<u>(4.245)</u>	<u>(4.141)</u>

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 3 dos 19 clientes ativos, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

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

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

	31.12.23	31.12.22
Contas a receber	34.794	38.021
Total	<u>34.794</u>	<u>38.021</u>
Circulante	17.850	18.469
Não circulante	16.944	19.552

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 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:

	31.12.23	31.12.22
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	493.469	549.572
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(4.361)</u>	<u>(8.489)</u>
Dívida líquida	<u>489.108</u>	<u>541.083</u>
Patrimônio líquido	453.619	426.192
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	1,08	1,27

Categorias de instrumentos financeiros

	2023	2022	Classificação
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalentes de caixa	4.361	8.489	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	<u>34.794</u>	<u>38.021</u>	Custo amortizado
Total	<u>39.155</u>	<u>46.510</u>	
Passivos financeiros:			
Empréstimos e financiamentos	493.469	549.572	Custo Amortizado
Contas a pagar	<u>2.547</u>	<u>2.707</u>	Custo amortizado
Total	<u>496.016</u>	<u>552.279</u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

	Valor contábil		Valor justo		
Ativos					
31 de dezembro de 2023	Ativos				
Ativos financeiros mensurados ao valor justo	financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Caixas e equivalentes	<u>4.361</u>	<u>4.361</u>	<u>4.361</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>4.361</u>	<u>4.361</u>	<u>4.361</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ativos					
31 de dezembro de 2022	Ativos				
Ativos financeiros mensurados ao valor justo	financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Caixas e equivalentes	<u>8.489</u>	<u>8.489</u>	<u>8.489</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>8.489</u>	<u>8.489</u>	<u>8.489</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cujas 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), 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 31 de dezembro de 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e IGPM com cada cenário:

31 de dezembro de 2023

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações Financeiras	CDI	4.174	9,98% 417	7,49% 312	4,99% 208
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Contas a receber	IPCA	9.923	3,90% 387	2,93% 290	1,95% 193
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Contas a receber	IGPM	6.236	3,03% 189	2,27% 142	1,52% 94
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Empréstimos e financiamentos	CDI	(495.469)	9,98% (49.448)	12,48% (61.810)	14,97% (74.172)
Impacto Financeiro Líquido		(475.136)	(48.455)	(61.065)	(73.675)

31 de dezembro de 2022

		Valor	Cenário Provável 1 10,97%	Cenário 2 8,23%	Cenário 3 5,49%
Operações	Risco				
Aplicações Financeiras	CDI	8.298	910	683	455
		Valor	Cenário Provável 1 3,50%	Cenário 2 2,63%	Cenário 3 1,75%
Operações	Risco				
Contas a receber	IPCA	9.083	318	238	159
		Valor	Cenário Provável 1 3,50%	Cenário 2 2,63%	Cenário 3 1,75%
Operações	Risco				
Contas a receber	IGPM	8.299	290	218	145
		Valor	Cenário Provável 1 10,97%	Cenário 2 13,71%	Cenário 3 16,46%
Operações	Risco				
Empréstimos e financiamentos	CDI	(552.752)	(60.637)	(75.796)	(90.955)
Impacto Financeiro Líquido		<u>(527.072)</u>	<u>(59.118)</u>	<u>(74.657)</u>	<u>(90.196)</u>

21 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício de 2023.