

REC Log 411 S.A.

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

Conteúdo

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



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Administradores da
REC Log 411 S.A.
São Paulo – SP**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Log 411 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 Log 411 S.A. em 31 de dezembro de 2023 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos

Notas explicativas nº 3.7 e nº 7 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 utilizando premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância e taxa de desconto.</p> <p>A definição dessas premissas envolvem um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode afetar significativamente a estimativa do valor justo e do valor recuperável desses ativos nas demonstrações financeiras. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas projetadas, vacância, taxas de desconto e de capitalização.- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos no estudo e a metodologia aplicada.- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimentos. <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.
- 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, 5 de abril de 2024

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



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

REC Log 411 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	859	3.022	Contas a pagar	10	4.208	2.027
Contas a receber	6	3.250	4.500	Contas a pagar - partes relacionadas	14	47	-
Impostos e contribuições a compensar	7	83	430	Empréstimos e financiamentos	11	16.287	10.791
Adiantamentos a fornecedores		27	-	Adiantamento de clientes	15	10.771	10.407
Outros ativos circulantes	9	319	3.053	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	13	18.803	18.803
Total do ativo circulante		<u>4.538</u>	<u>11.005</u>	Obrigações fiscais		246	282
Não circulante				Parcelamento de impostos	16	124	-
Contas a receber	6	2.051	2.185	Imposto de renda e contribuição social a pagar		34	47
Contas a receber - partes relacionadas	14	-	2.115	Outros passivos circulantes		616	636
Depósito judicial	12	1.143	3.688	Total do passivo circulante		<u>51.136</u>	<u>42.993</u>
Impostos diferidos ativo	21	9.592	4.908	Não circulante			
Propriedades para investimentos	8	242.426	248.021	Empréstimos e financiamentos	11	152.091	169.643
Total do ativo não circulante		<u>255.212</u>	<u>260.917</u>	Impostos diferidos passivos	21	14.986	13.784
				Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	12	146	2.224
				Parcelamento de impostos	16	434	-
				Total do passivo não circulante		<u>167.657</u>	<u>185.651</u>
				Patrimônio líquido			
				Capital social	17	43.034	38.618
				Reserva de lucros	17	-	4.168
				Reserva legal	17	-	492
				Prejuízo Acumulado	17	(2.077)	-
				Total do patrimônio líquido		<u>40.957</u>	<u>43.278</u>
Total do ativo		<u>259.750</u>	<u>271.922</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>259.750</u>	<u>271.922</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Log 411 S.A.
Demonstrações de resultados
 Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
 (Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	2023	2022
Receita líquida	18	29.442	37.366
Custo dos serviços prestados	8	<u>(6.839)</u>	<u>(6.839)</u>
Lucro bruto		22.603	30.527
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	19	(8.726)	(3.835)
Outras receitas operacionais líquidas		-	(1)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		13.877	26.691
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	20	(24.441)	(24.983)
Receitas financeiras	20	<u>356</u>	<u>356</u>
Resultado financeiro líquido		(10.208)	2.064
(Prejuízo)/Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		(10.208)	2.064
Imposto de renda e contribuição social			
Diferidos	21	<u>3.471</u>	<u>(702)</u>
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício		<u>(6.737)</u>	<u>1.362</u>
(Prejuízo)/Lucro por ação - R\$ básico e diluído	17	(0,09)	0,02

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Log 411 S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

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

(Em milhares de Reais - R\$)

	2023	2022
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício	(6.737)	1.362
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u><u>(6.737)</u></u>	<u><u>1.362</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Log 411 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	Capital Social a integralizar	Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Total
				Reserva legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>77.861</u>	<u>(48.106)</u>	<u>424</u>	<u>3.198</u>	<u>-</u>	<u>33.377</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	1.362	1.362
Destinação do lucro:							
Reserva legal		-	-	68	-	(68)	-
Dividendos		-	-	-	-	(324)	(324)
Reserva de retenção de lucros		-	-	-	970	(970)	-
Integralização de capital		-	8.863	-	-	-	8.863
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>77.861</u>	<u>(39.243)</u>	<u>492</u>	<u>4.168</u>	<u>-</u>	<u>43.278</u>
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	(6.737)	- 6.737
Destinação do lucro:							
Absorção de prejuízos	17	-	-	(492)	(4.168)	4.660	-
Prejuízo acumulado	17	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital	17	-	4.416	-	-	-	4.416
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>77.861</u>	<u>(34.827)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.077)</u>	<u>40.957</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Log 411 S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais - R\$)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro/(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(10.208)	2.064
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	23.982	24.480
Depreciação e amortização	6.839	6.839
Reversão de provisão para contingências	(2.078)	-
Amortização de custas de transação	261	261
Atualização de impostos provisionados	124	-
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	1.384	2.721
Impostos e contribuições a compensar	347	33
Contas a receber partes relacionadas	2.115	-
Adiantamentos de fornecedores	(27)	2.142
Depósito judicial	2.545	(208)
Outros ativos	2.734	(2.737)
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	2.181	(3.023)
Adiantamentos de clientes	364	2.085
Outros passivos circulantes	(20)	580
Obrigações fiscais	(47)	(136)
Contas a pagar partes relacionadas	47	-
Parcelamento de impostos	552	-
Pagamento de Impostos	(131)	(355)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>30.964</u>	<u>34.746</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	(1.244)	(4.414)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	<u>(1.244)</u>	<u>(4.414)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de principal de empréstimos	(11.999)	(12.020)
Pagamento de juros de empréstimos	(24.300)	(24.361)
Integralização de capital	4.416	8.863
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(31.883)</u>	<u>(27.518)</u>
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.163)</u>	<u>2.814</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	3.022	208
No fim do exercício	<u>859</u>	<u>3.022</u>
Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.163)</u>	<u>2.814</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 Log 411 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.

Atualmente a Companhia possui um total de 3 galpões situados em Guarulhos e Campo Grande, totalizando aproximadamente 201.025 m² de área bruta locável. Onde 52,47% dos galpões estão ocupados por 5 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.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 46.598 (negativo R\$ 31.988 em 2022). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora existam contratos de locação firmados de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. Além disso, devido a política de caixa mínimo na companhia, caso haja necessidade serão efetuados aportes para garantir a liquidação de suas obrigações.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

(i) Declaração de conformidade

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

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

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

3 Resumo das políticas contábeis materiais

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

3.1 Base de elaboração

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

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

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

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 5 de abril de 2024.

3.2 Uso de estimativas

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

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

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

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

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

b. *Divulgação do valor justo das propriedades para investimento*

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

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

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

d. *Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas*

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

Mensuração do valor justo

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

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

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

3.3 Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

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

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

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

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

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

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

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

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o montante da provisão apurada for menor que a provisão já constituída, não ocorrerá uma reversão, uma vez que a análise por cliente é qualitativa

3.6 Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

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

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

3.7 Propriedades para investimentos

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

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

3.8 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

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

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

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

3.10 Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

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

Passivos financeiros

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

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

3.11 (Prejuízo)/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 o 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)
	Definição de estimativa contábil (alterações ao CPC 23)
	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32)
23 de maio de 2023	Reforma tributária internacional - Regras modelo do pilar dois (alterações ao CPC 32)

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

- **Futuros requerimentos**

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

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

5 Caixa e equivalentes de caixa

	31.12.2023	31.12.2022
Caixas e bancos	-	15
Aplicações financeiras (a)	859	3.007
Total	<u>859</u>	<u>3.022</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI (97,00% do CDI em 2022) e a 6,17% + TR da 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

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a receber de aluguéis (i)	2.963	3.800
Contas a receber de linearização de aluguel (ii)	2.526	3.073
Provisão para perdas esperadas de créditos	(188)	(188)
Total	<u>5.301</u>	<u>6.685</u>
Circulante	3.250	4.500
Não circulante	2.051	2.185

- (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 3.5.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo início do exercício	(188)	(188)
(+) Adições	-	-
Saldo fim do exercício	<u>(188)</u>	<u>(188)</u>

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	5.301	6.685
Vencidos acima de 90 dias	188	188
Saldo fim do exercício	<u>5.489</u>	<u>6.873</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2023	31.12.2022
Ano de 2023	-	30.703
Ano de 2024	7.379	11.291
Ano de 2025	7.379	9.526
Ano de 2026	7.379	8.841
Ano de 2027	7.012	7.060
Posteriores a 2027	13.795	12.454
Total	<u>42.944</u>	<u>79.875</u>

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2023	31.12.2022
Imposto de Renda Retido na Fonte a recuperar	83	430
Total	<u>83</u>	<u>430</u>

8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2023	31.12.2022
Terrenos		35.595	35.595
Edificações, instalações e outros	40	269.466	269.466
Depreciação de edificações		(57.722)	(52.320)
Amortização acumulada (a)		(15.574)	(14.137)
Obras de melhoria em andamento (b)		10.661	9.417
Total		<u>242.426</u>	<u>248.021</u>

- (a) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da Companhia.
- (b) Refere-se ao valor das reformas (retrofit) que serão transferidas para Edificações, 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	35.595	-	-	35.595
Edificações e instalações	203.009	-	(6.839)	196.170
Obras em andamento	9.417	1.244	-	10.661
Total	<u>248.021</u>	<u>1.244</u>	<u>(6.839)</u>	<u>242.426</u>

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	35.595	-	-	35.595
Edificações e instalações	209.848	-	(6.839)	203.009
Obras em andamento	5.003	4.414	-	9.417
Total	<u>250.446</u>	<u>4.414</u>	<u>(6.839)</u>	<u>248.021</u>

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:

	31.12.2023	31.12.2022
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	<u>573.475</u>	<u>573.421</u>

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:

	31.12.2023	31.12.2022
Taxa de desconto	7,50% a 9,00%	7,50% a 8,75%
Taxa de Capitalização	7,75% a 9,25%	7,50% a 9,25%

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

9 Outros ativos circulantes

	31.12.2023	31.12.2022
Demais contas a receber (i)	89	5.088
Pagamento indevido a maior (ii)	(25)	(2.350)
Seguros pagos antecipadamente	136	150
Comissões sobre locações	119	165
Total	319	3.053

(i) O maior valor é de R\$5.000 e refere-se distrato de locatário, realizado em janeiro de 2023.

(ii) O maior valor é de R\$ 2.325 e refere-se a levantamento de depósito judicial.

10 Contas a pagar

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a pagar	352	292
Retenções técnicas (i)	-	205
Provisões diversas (ii)	3.856	1.530
Total	4.208	2.027

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

(ii) Provisão para serviços prestados com recebimento das notas fiscais no exercício posterior.

11 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento final	31.12.2023	31.12.2022
Debêntures	1,35% + CDI	20/12/2030	170.183	182.500
Custos de transação			(1.805)	(2.066)
Total			168.378	180.434
Circulante			16.287	10.791
Não circulante			152.091	169.643

Em 6 de dezembro de 2019, 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 20 de dezembro de 2030. O montante total da emissão foi de R\$200.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,35% + CDI.

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

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2023	31.12.2022
2024	-	17.820
2025	17.792	17.820
2026	20.199	20.231
2027	22.606	22.642
2028 e posteriores	91.494	91.130
Total	<u>152.091</u>	<u>169.643</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	180.434	192.074
Juros apropriados	23.982	24.480
Pagamento - principal	(11.999)	(12.020)
Pagamento - juros	(24.300)	(24.361)
Custo de Transação - amortização	261	261
Saldo no fim do exercício	<u>168.378</u>	<u>180.434</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

	31.12.2023	31.12.2022
Trabalhista	-	28
Tributário (i)	146	2.196
Total	<u>146</u>	<u>2.224</u>

	31.12.2023	31.12.2022
Movimentação contingências		
Saldo Inicial	2.224	2.224
Reversão de provisão	(2.078)	-
Total	<u>146</u>	<u>2.224</u>

	31.12.2023	31.12.2022
Depósito Judicial	1.143	3.688
	<u>1.143</u>	<u>3.688</u>

	31.12.2023	31.12.2022
Movimentação depósito judicial		
Saldo Inicial	3.688	3.480
Atualização	43	208
Baixa (i)	(2.588)	-
Total	<u>1.143</u>	<u>3.688</u>

- (i) Devido a decisão favorável ocorreu a devolução do depósito judicial referente a nota de lançamento lavrada em razão da existência de supostos débitos de ISS originados de obras de construção civil.

Em 31 de dezembro de 2023, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 15.740 de natureza fiscal e R\$ 51.879 de natureza cível (em 2022 R\$ 3.837 natureza fiscal e R\$ 261 de natureza cível).

13 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

Em dezembro de 2023 e 2022 não houve cálculo de JCP pois a empresa apresentou prejuízo fiscal.

Composição de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31.12.2023	31.12.2022
Dividendos 2020	10.936	10.935
Dividendos 2021	1.865	1.865
Dividendos 2022	324	324
Juros sobre Capital Próprio 2020	2.282	3.282
Juros sobre Capital Próprio 2021	2.396	2.396
Total	<u>18.803</u>	<u>18.803</u>

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	18.803	18.478
Dividendos provisionados	-	324
Saldo no fim do exercício	<u>18.803</u>	<u>18.803</u>

14 Partes relacionadas

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a receber REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A. (a)	-	2.115
Contas a pagar GLP Q Participações S.A. (b)	47	-

- (a) Refere-se uma obrigação da Rec 331 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("REC LOG 331), com relação a um depósito judicial de um processo para recorrer a cobrança indevida de ISS. Devido a galpão pertencer a Rec LOG 331 e o depósito ter sido realizado pela Companhia, fora constituída a obrigação de reaver esse valor assim que o processo for finalizado. Não há incidência de juros e IOF sobre a operação e o processo. Em 2023 devido a decisão favorável do juiz ocorreu a devolução do depósito judicial, logo, a quitação entre as Companhias.
- (b) Refere-se a gastos com estudos de viabilidade novos negócios com a empresa GLP Q Participações S.A.

Remuneração dos administradores

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

15 Adiantamento de clientes

	31.12.2023	31.12.2022
Reformas substanciais (distrato) (a)	10.771	10.407
Total	<u>10.771</u>	<u>10.407</u>

- (a) Refere-se ao valor adiantado pelo locatário para realização das reformas e despesas substanciais necessárias para deixar o galpão disponível para utilização após a rescisão de contrato.

16 Parcelamento de impostos

	31.12.2023	31.12.2022
Parcelamento – demais impostos	1.098	-
(-) Multas e juros a apropriar	(540)	-
Total	<u>558</u>	<u>-</u>
Circulante	124	-
Não circulante	434	-

Trata-se de um parcelamento simplificado em 60 parcelas a partir de julho de 2023 até junho de 2028, referente ao Pis e Cofins de abril de 2013 e maio de 2013, por não homologado do pedido de compensação referente a imposto retido na fonte, oriundo de aplicação financeira para quitar os débitos de Pis e Cofins.

	31.12.2023	31.12.2022
Movimentação parcelamento de impostos		
Saldo Inicial	-	-
Constituição de parcelamento	552	-
Pagamento – principal	(55)	-
Pagamento – juros/multa	(63)	-
Atualização	124	-
Saldo final	<u>558</u>	<u>-</u>

17 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o capital social está representado por R\$ 77.861, correspondentes a 77.861.069 ações. Desse montante, R\$43.034 correspondentes a 43.033.752 ações estavam totalmente integralizadas. (R\$38.618, correspondentes a 38.618.225 ações em 31 de dezembro de 2022). Foram integralizados em 2023 o montante de R\$ 4.416 (R\$ 8.863 em 2022)

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social. 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.

Em ata de assembleia do dia 19 de abril de 2023, na aprovação de contas de 2022, foi aprovada a destinação de R\$970 para a reserva de lucros, R\$68 para a reserva legal, R\$324 para dividendos.

Em 2023, o resultado não foi distribuído em função do prejuízo do exercício.

Destinação do resultado do exercício

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
(Prejuízo) /Lucro líquido do exercício	(6.737)	1.362
Absorção do Lucro Acumulado	4.660	-
Total	(2.077)	1.362
Reserva legal – 5%	492	(68)
Base para cálculo dos dividendos	-	1.294
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	-	(324)
Distribuição de juros sobre capital próprio	-	-
Reserva de Lucros(a)	4.168	(4.168)

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

(Prejuízo)/Lucro básico e diluído por ação

	31.12.2023	31.12.2022
(Prejuízo)/lucro líquido do exercício	(6.737)	1.362
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	77.861	77.861
(Prejuízo)/lucro básico e diluído por ação - R\$	(0,09)	0,02

18 Receita líquida

	31.12.2023	31.12.2022
Receita bruta de aluguel	32.330	44.399
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(172)	(3.509)
Impostos sobre locação	(2.716)	(3.524)
Total	<u>29.442</u>	<u>37.366</u>

Em 2023, a Companhia possui três clientes que representam 69,33%, 18,29% e 6,46%, onde representam R\$22.416, R\$5.912 e R\$2.089 da receita líquida total.

Em 2022, a Companhia possui três clientes que representam 47,70%, 34,37% e 12,02%, onde representam R\$21.177, R\$15.259 e R\$5.337 da receita líquida total.

19 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2023	31.12.2022
Despesas com condomínio - área vaga	(4.746)	(2.324)
Serviços advocatícios, auditoria, contábil e consultorias	(1.173)	(939)
Manutenção predial e instalação	(794)	(489)
Multas (i)	(594)	-
Taxas, licenças e serviços	(403)	(11)
Provisão Perdas Judiciais	(247)	-
Outros impostos e contribuições	(552)	-
Outras despesas	(217)	(72)
Total	<u>(8.726)</u>	<u>(3.835)</u>

(i) Multa acordo liberação retenção técnica.

20 Resultado financeiro

	31.12.2023	31.12.2022
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos e financiamento	(23.982)	(24.480)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(418)	(448)
Despesas bancárias	(4)	(2)
Outras despesas financeiras	(37)	(53)
Total	<u>(24.441)</u>	<u>(24.983)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	375	72
Juros de atualização Selic	(19)	284
Total	<u>356</u>	<u>356</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(24.085)</u>	<u>(24.627)</u>

21 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia teve prejuízo fiscal nos exercícios de 2023 e 2022, portanto, não temos despesa de imposto de renda e contribuição social a demonstrar. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possuía R\$ 24.181 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$8.975 em 2022), para compensação com resultados tributáveis futuros.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2023	31.12.2022
Ativo		
Provisões Diversas	4.032	8.975
Prejuízo/Base negativa	24.181	5.458
Total	28.213	14.433
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	34%	34%
	9.592	4.908
Passivo		
Depreciação/Amortização (a)	(42.271)	(38.311)
Receita/Pis/Cofins diferido	-	(128)
Custo de Transação	(1.805)	(2.066)
Total	(44.076)	(40.505)
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	34%	34%
	(14.986)	(13.771)
PIS e COFINS Diferidos (b)	-	(13)
Total Diferido Passivo	(14.986)	(13.784)
Diferido	(5.394)	(8.876)

- (a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.
- (b) Foram registrados em 31 de dezembro de 2022 um total de R\$ 13 referentes a PIS e COFINS que compõem o total do saldo demonstrado na rubrica de Impostos diferidos passivos.

Movimentação IRPJ e CSLL diferido	31.12.2023	31.12.2022
Provisões diversas	1.681	(1.103)
Depreciações e amortizações	1.346	1.346
Prejuízo/Base negativa	(6.365)	591
Custo de Transação	(89)	(89)
Receita/Pis/Cofins diferido	(44)	(43)
Saldo no fim do exercício	(3.471)	702

22 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 5 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.

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a receber	5.301	6.685
Total	<u>5.301</u>	<u>6.685</u>
Circulante	3.250	4.500
Não circulante	2.051	2.185

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 Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam 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 11, 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	168.378	180.434
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(859)</u>	<u>(3.022)</u>
Dívida líquida	<u>167.519</u>	<u>177.412</u>
Patrimônio líquido	40.957	43.278
Índice de dívida líquida pelo patrimônio líquido	4,0901	4.0994

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2023	31.12.2022	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	859	3.022	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	5.301	6.685	Custo amortizado
Contas a receber - partes relacionadas	-	7.205	Custo amortizado
Total	<u>6.160</u>	<u>16.912</u>	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	168.378	180.434	Custo amortizado
Contas a pagar	4.208	2.027	Custo amortizado
Contas a pagar – partes relacionadas	47	-	Custo amortizado
Total	<u>172.633</u>	<u>182.461</u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

Ativos	Valor contábil		Valor justo		
	Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
31 de dezembro de 2023					
Ativos financeiros mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes	5	859	859	-	859
		<u>859</u>	<u>859</u>	<u>-</u>	<u>859</u>

Ativos	Valor contábil		Valor justo		
	Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
31 de dezembro de 2022					
Ativos financeiros mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes	5	3.022	3.022	-	3.022
		<u>3.022</u>	<u>3.022</u>	<u>-</u>	<u>3.022</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 (IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2023 e em 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI e IPCA com cada cenário:

31 de dezembro de 2023

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 9,98%	Cenário 2 7,49%	Cenário 3 4,99%
Aplicações Financeiras	CDI	<u>859</u>	<u>86</u>	<u>64</u>	<u>43</u>

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 3,90%	Cenário 2 2,93%	Cenário 3 1,95%
Contas a receber	IPCA	<u>2.963</u>	<u>116</u>	<u>144</u>	<u>173</u>

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 9,98%	Cenário 2 12,48%	Cenário 3 14,97%
Empréstimos e Financiamentos	CDI	<u>(170.183)</u>	<u>(16.984)</u>	<u>(21.230)</u>	<u>(25.476)</u>
Impacto financeiro líquido		<u>(166.361)</u>	<u>(16.783)</u>	<u>(21.079)</u>	<u>(25.376)</u>

31 de dezembro de 2022

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 10,97%	Cenário 2 8,23%	Cenário 3 5,49%
Aplicações Financeiras	CDI	<u>3.007</u>	<u>330</u>	<u>247</u>	<u>165</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 3,50%	Cenário 2 2,63%	Cenário 3 1,75%
Contas a Receber	IPCA	<u>3.678</u>	<u>129</u>	<u>97</u>	<u>64</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 3,50%	Cenário 2 2,63%	Cenário 3 1,75%
Contas a Receber	IGPM	<u>122</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 10,97%	Cenário 2 13,71%	Cenário 3 16,46%
Empréstimos e Financiamentos	CDI	<u>(182.500)</u>	<u>(20.020)</u>	<u>(25.025)</u>	<u>(30.030)</u>
Impacto financeiro líquido		<u>(175.693)</u>	<u>(19.557)</u>	<u>(24.678)</u>	<u>(29.799)</u>

23 Eventos subsequentes

Até 03 de abril de 2024 já foram realizados aportes pelo fundo no valor de R\$73.921, todos para suprir necessidade de caixa da Companhia.

Em 01 de fevereiro de 2024, ocorreu uma amortização extraordinária facultativa das debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição no valor de R\$59.621.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 16 de janeiro de 2024, foi deliberado o aumento de capital de 100.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, no montante de R\$ 100.000. O prazo de integralização é até 31 de dezembro de 2059.