

REC Regis Empreendimentos e Participações 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 Regis Empreendimentos e Participações S.A

São Paulo – SP

Opinião

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

Base para opinião

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

Principal assunto de auditoria

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

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos

Notas explicativas nº 3.7 e nº 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	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, 05 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 Regis Empreendimentos e Participações S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2023	2022
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	285	386
Contas a receber	6	615	34
Adiantamentos a fornecedores		28	-
Impostos e contribuições a compensar	7	1.195	904
Outros ativos circulantes		4	43
Total do ativo circulante		<u>2.127</u>	<u>1.367</u>
Não circulante			
Contas a receber	6	1.115	-
Propriedades para investimentos	8	228.695	221.927
Impostos diferidos ativos	17	-	10.074
Total do ativo não circulante		<u>229.810</u>	<u>232.001</u>
Total do ativo		<u>231.937</u>	<u>233.368</u>

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2023	2022
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	13	50.616	38.024
Contas a pagar	9	1.205	3.222
Contas a pagar - partes relacionadas	12	33	-
Obrigações fiscais	10	17	84
Total do passivo circulante		<u>51.871</u>	<u>41.330</u>
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	13	63.270	114.072
Impostos diferidos passivos	17	-	5.882
Total do passivo não circulante		<u>63.270</u>	<u>119.954</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	14	154.495	80.239
Prejuízo acumulado		(37.699)	(8.155)
Total do patrimônio líquido		<u>116.796</u>	<u>72.084</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>231.937</u>	<u>233.368</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

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

(Em milhares de reais - R\$, exceto o prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2023	2022
Receita líquida		1.612	-
Custo dos serviços prestados	8	(4.455)	(1.652)
Prejuízo Bruto		<u>(2.843)</u>	<u>(1.652)</u>
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	15	(3.973)	(1.711)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	8	<u>(1)</u>	<u>-</u>
(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(6.817)	(3.363)
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	16	(18.661)	(8.355)
Receitas financeiras	16	<u>126</u>	<u>52</u>
Resultado financeiro líquido		<u>(18.535)</u>	<u>(8.303)</u>
(Prejuízo) operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(25.352)</u>	<u>(11.666)</u>
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido	17	(4.192)	5.974
Prejuízo líquido do exercício		<u>(29.544)</u>	<u>(5.692)</u>
Prejuízo por ação - R\$ - Básico e diluído	14	(0,146)	(0,028)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Regis Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

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

(Em milhares de reais - R\$)

	2023	2022
Prejuízo do exercício	(29.544)	(5.692)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u>(29.544)</u>	<u>(5.692)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Regis Empreendimentos e Participações 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		Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar		
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>202.372</u>	<u>(140.000)</u>	<u>(2.463)</u>	<u>59.909</u>
Integralização de capital	14	-	17.867	-	17.867
Prejuízo líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.692)</u>	<u>(5.692)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>202.372</u>	<u>(122.133)</u>	<u>(8.155)</u>	<u>72.084</u>
Integralização de capital	14	-	74.256	-	74.256
Prejuízo líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(29.544)</u>	<u>(29.544)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>202.372</u>	<u>(47.877)</u>	<u>(37.699)</u>	<u>116.796</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Regis Empreendimentos e Participações 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		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(25.352)	(11.666)
Provisão para ajuste ao valor recuperável - impairment		-
Juros e encargos financeiros líquidos	18.317	8.220
Depreciação	4.455	1.652
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(1.696)	(34)
Impostos e contribuições a compensar	(291)	(603)
Adiantamento a fornecedores	(28)	-
Outros ativos circulantes	39	(43)
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(2.017)	(5.985)
Contas a pagar partes relacionadas	33	-
Obrigações fiscais	(67)	(332)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(6.607)</u>	<u>(8.791)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(9.290)</u>	<u>(40.000)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(9.290)</u>	<u>(40.000)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de juros de empréstimos	(58.460)	(16.674)
Integralização de capital social	74.256	17.867
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>15.796</u>	<u>1.193</u>
Redução (aumento) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(101)</u>	<u>(47.598)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	386	47.984
No fim do exercício	<u>285</u>	<u>386</u>
Redução (aumento) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(101)</u>	<u>(47.598)</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 Regis Empreendimentos e Participações 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; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui três galpões logísticos com capacidade de aproximadamente 93.743m² de área locável situados em Itapeverica da Serra - São Paulo. Em agosto de 2022 foram concluídos 2 galpões, e em junho de 2023 foi concluído o terceiro galpão. Na data base de 31 de dezembro de 2023 os galpões encontram-se 83,34% não locados e 16,66% ocupado por um locatário.

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 líquido negativo de R\$ 49.744 (R\$39.963 negativo em 2022), decorrente do volume de gastos necessários para desenvolvimento do galpão e devido a política de caixa mínimo da companhia. Caso haja necessidade serão efetuados aportes do fundo para garantir a liquidação de suas obrigações.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

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

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de 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 05 de abril de 2024.

3.2 Uso de estimativas

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

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

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

(a) **Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas:**

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 10. 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 para investimento, 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.

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 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.

3.4 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 (três) anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

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

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

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o montante da provisão apurada for menor que a provisão já constituída, uma reversão.

3.5 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos e financiamentos 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 e financiamentos elegíveis para capitalização.

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

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 nem divulgados.

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

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

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

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

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

3.10 Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

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

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

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

3.11 Prejuízo básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

Não há diferença entre 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/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) Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26 e 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 (a)	1	1
Aplicações financeiras (b)	284	385
Total	285	386

- (a) A Companhia atua conforme necessidade de caixa, aportes de capital são realizados na Companhia.
- (b) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI (97,00% do CDI em 2022).

6 Contas a receber

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a receber linearização de aluguéis (i) e (ii)	1.426	-
Contas a receber condomínio (iii)	304	34
Total	1.730	34
Circulante	615	34
Não circulante	1.115	-

(i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.

(ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

(iii) Valor a ser reembolsado pela associação para ressarcimento de inadimplência do locatário.

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2023
Ano de 2024	2.037
Ano de 2025	2.038
Ano de 2026	2.039
Ano de 2027	2.040
Posteriores ao ano de 2027	2.041
Total	10.195

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2023	31.12.2022
Imposto de renda retido na fonte s/ aplicação financeira	3	568
Imposto de renda a recuperar	1.011	336
Pis a compensar	32	-
Cofins a compensar	149	-
Total	1.195	904

8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2023	31.12.2022
Terrenos		27.580	27.577
Edificações e instalações (a)	40	205.269	158.639
Depreciação de edificações		(6.107)	(1.652)
Obras em andamento (b)		1.953	37.363
Total		<u>228.695</u>	<u>221.927</u>

- (a) Em agosto de 2022, com a emissão do habite-se parcial, foram concluídas as obras nos galpões B e C
- (b) Em junho de 2023, ocorreu a conclusão do galpão A. O valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura) que serão capitalizadas com a finalização das obras.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2022	Transferência	Adições	Depreciação	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	27.577	3	-	-	27.580
Edificações	156.987	46.630	-	(4.455)	199.162
Obras em andamento	37.363	(46.633)	11.223	-	1.953
Total	221.927	-	11.223	(4.455)	228.695

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Transferência	Adições	Depreciação	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	27.123	454	-	-	27.577
Edificações	-	158.639	-	(1.652)	156.987
Obras em andamento	143.485	(159.093)	52.971	-	37.363
Total	170.608	-	52.971	(1.652)	221.927

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

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

Valor justo	31.12.2023	31.12.2022
Propriedades para investimentos	282.273	294.634

Em 2023 e 2022, o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparadas semestralmente pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do “International Valuation Standards Committee” (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação).

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 sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para o imóvel construído são:

	31.12.2023	31.12.2022
Taxa de desconto	8,5% a 8,75%	8,5%
Taxa de Capitalização	8,25%	7,75%

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

9 Contas a pagar

	31.12.2023	31.12.2022
Retenções técnicas (a)	1.151	1.892
Contas a pagar	34	665
Provisões diversas (b)	20	665
Total	<u>1.205</u>	<u>3.222</u>

- (a) As retenções técnicas referem-se a serviços prestados relacionados as obras.
- (b) Refere-se a provisão de notas de obras e auditoria de dezembro de 2023.

10 Obrigações fiscais

	31.12.2023	31.12.2022
INSS a recolher	7	9
ISS a recolher	5	59
CSLL/Pis/Cofins a recolher	4	16
IRRF a recolher	1	1
Total	17	84

11 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2023, não há contingências classificadas como probabilidade perda provável ou como probabilidade de perda possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída.

12 Partes relacionadas

Os valores registrados no passivo circulante estão baseados em contratos, sem incidência de encargos financeiros e atualização monetária.

	31/12/2023	31/12/2022
Contas a pagar – GLP Q Participações S.A. (a)	33	-

- (a) Refere-se a reembolso de gastos relacionados ao estudo de viabilidade de aquisição do galpão.

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.

13 Empréstimos e Financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2023	31.12.2022
Debêntures	2,35% a.a. + CDI	20/03/2026	113.886	152.096
Total			113.886	152.096
Circulante			50.616	38.024
Não circulante			63.270	114.072

Em 22 de abril de 2021, 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 março de 2026. As debêntures foram captadas com o Banco Itaú. O montante total da emissão foi de R\$140.000 correspondentes a 140.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 2,35% ao ano.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2023	31.12.2022
2024	-	50.698
2025	50.616	50.698
2026	12.654	12.676
	63.270	114.072

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	152.096	147.579
Pagamento - Juros	(58.460)	(16.674)
Juros capitalizados	1.933	12.971
Juros apropriados	18.317	8.220
Saldo no fim do exercício	<u>113.886</u>	<u>152.096</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. Não há cláusulas de *covenants* financeiros e temos a garantia de alienação fiduciária de imóvel e cessão de recebíveis. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os *covenants* não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

14 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o capital social está representado por R\$202.372, correspondentes a 202.372.009 ações. Desse montante, R\$ 154.495 correspondem ao capital social já integralizado (R\$ 80.239 em 2022). Durante o ano de 2023, foram integralizados R\$ 74.256 (R\$ 17.867 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 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.

Destinação do resultado do exercício

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

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

Prejuízo básico e diluído por ação

	31.12.2023	31.12.2022
Prejuízo líquido do exercício	(29.544)	(5.692)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	202.372	202.372
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,146)</u>	<u>(0,028)</u>

15 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2023	31.12.2022
Despesas com condomínio	(3.254)	(1.317)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(444)	(314)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(29)	(29)
Manutenção predial e instalação	(6)	-
Outras despesas administrativas	(240)	(51)
Total	<u>(3.973)</u>	<u>(1.711)</u>

16 Resultado financeiro

	31.12.2023	31.12.2022
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(18.317)	(8.220)
Despesa com emissão e administração de empréstimo e financiamento	(334)	(128)
Despesas bancárias	(1)	(2)
Outras despesas financeiras	(9)	(5)
Total	<u>(18.661)</u>	<u>(8.355)</u>
Receitas financeiras		
Juros Selic	107	35
Rendimento de aplicação financeira	15	17
Desconto obtido	4	-
Total	<u>126</u>	<u>52</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(18.535)</u>	<u>(8.303)</u>

17 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia apresenta saldo de prejuízo fiscal, motivo pelo qual não foi devido valores de imposto de renda e contribuição social corrente.

Imposto de renda e contribuição social diferido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi definido que em 2024 a Companhia adotará o regime fiscal de Lucro Presumido, e para tanto foi estornado o saldo de diferido constituído anteriormente.

	31.12.2023	31.12.2022
Ativo		
Provisões Diversas	-	16
Prejuízo/Base negativa	-	29.612
Total	-	29.628
(x) alíquota nominal de Diferido	<u>-</u>	<u>34%</u>
	<u>-</u>	<u>10.074</u>
Passivo		
Gastos Capitalizáveis	-	(16.307)
Depreciação	-	(992)
Total	-	(17.299)
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>-</u>	<u>34%</u>
	<u>-</u>	<u>(5.882)</u>
Movimentação IRPJ e CSLL diferido		
Gastos Capitalizáveis	5.544	11.066
Prejuízo/Base negativa	(10.068)	(6.068)
Depreciações/Amortizações	337	992
Provisões Diversas	(5)	(16)
Despesas não dedutíveis (impairment)	-	-
Saldo no fim do exercício	<u>(4.192)</u>	<u>5.974</u>

18 Instrumentos financeiros

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito

Classificação dos instrumentos financeiros por nível	Valor contábil		Valor justo		
	Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos					
31 de dezembro de 2023					
Ativos financeiros mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes	5	285	285	-	-

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 patrimônio líquido conforme nota nº14.

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

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2023	31.12.2022	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	285	386	Valor justo por meio do resultado
Total	285	386	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	113.886	152.096	Custo amortizado
Contas a pagar	1.205	3.222	Custo amortizado
Total	115.091	155.318	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível	Valor contábil		Valor justo		
	Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos					
31 de dezembro de 2022					
Ativos financeiros mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes	5	386	386	-	-
		386	386	386	

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras 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, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI 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	284	28	21	14
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 3,90%	Cenário 2 2,93%	Cenário 3 1,95%
Contas a Receber	IPCA	1.426	56	48	28
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 9,98%	Cenário 2 12,48%	Cenário 3 14,97%
Debêntures	CDI	(113.886)	(11.366)	(14.207)	(17.049)
Impacto Financeiro Líquido		(112.176)	(11.282)	(14.144)	(17.007)

31 de dezembro de 2022

Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 10,97%	Cenário 2 8,23%	Cenário 3 5,49%
Aplicações financeiras	CDI	385	42	32	21
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 1 10,97%	Cenário 2 13,71%	Cenário 3 16,46%
Debêntures	CDI	(152.096)	(16.685)	(20.856)	(25.027)
Impacto Financeiro Líquido		(151.711)	(16.643)	(20.824)	(25.006)

19 Eventos subsequentes

Até 03 de abril de 2024 já foram realizados aportes pelo fundo no valor de R\$18.142, todos para suprir necessidade de caixa da companhia.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 18 de março de 2024, foi deliberado o aumento de capital de 104.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, no montante de R\$ 104.000. O prazo de integralização é até 31 de dezembro de 2059.

O saldo de partes relacionadas foi quitado em 29 de janeiro de 2024.