

# REC Log 411 S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2024**

# Conteúdo

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



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

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## Ao Acionista 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 2024 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 2024 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"><li>- 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.</li><li>- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos no estudo e a metodologia aplicada.</li><li>- 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.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo e do valor recuperável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.</p>

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 10 de abril de 2025

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 2024 e 2023**  
*(Em milhares de Reais - R\$)*

<b>Ativo</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.699	859	Contas a pagar	10	1.174	4.208
Contas a receber	6	2.129	3.250	Contas a pagar - partes relacionadas	15	189	47
Impostos e contribuições a compensar	7	93	83	Empréstimos e financiamentos	11	11.393	16.287
Adiantamentos a fornecedores		87	27	Adiantamento de clientes	16	3.455	10.771
Outros ativos circulantes	9	64	319	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	13	5.000	18.803
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>4.072</u>	<u>4.538</u>	Obrigações fiscais	14	904	246
				Parcelamento de impostos	17	148	124
				Imposto de renda e contribuição social a pagar	18	3.885	34
				Outros passivos circulantes	19	1.624	616
				<b>Total do passivo circulante</b>		<u>27.772</u>	<u>51.136</u>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	6	1.315	2.051	Empréstimos e financiamentos	11	85.273	152.091
Depósito judicial	12	1.767	1.143	Impostos diferidos passivos	24	10.396	14.986
Impostos diferidos ativo	24	6.946	9.592	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	12	146	146
Propriedades para investimentos	8	135.772	242.426	Parcelamento de impostos	17	370	434
<b>Total do ativo não circulante</b>		<u>145.800</u>	<u>255.212</u>	<b>Total do passivo não circulante</b>		<u>96.185</u>	<u>167.657</u>
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	20	25.063	43.034
				Reserva de lucros	20	559	-
				Reserva legal	20	293	-
				Prejuízo Acumulado	20		(2.077)
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>25.915</u>	<u>40.957</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>149.872</u>	<u>259.750</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>149.872</u>	<u>259.750</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 2024 e 2023  
*(Em milhares de Reais - R\$)*

	Nota explicativa	2024	2023
<b>Receita líquida</b>	21	30.768	29.442
<b>Custo dos serviços prestados</b>	8	<u>(6.657)</u>	<u>(6.839)</u>
<b>Lucro bruto</b>		<b>24.111</b>	<b>22.603</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Gerais e administrativas	22	(6.666)	(8.726)
Outras receitas operacionais líquidas		6.646	(22)
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>24.091</b>	<b>13.855</b>
<b>Resultado financeiro</b>			
Despesas financeiras	23	(13.941)	(24.441)
Receitas financeiras	23	201	378
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<u><b>(13.740)</b></u>	<u><b>(24.063)</b></u>
<b>Lucro/(prejuízo) operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>10.351</b>	<b>(10.208)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Corrente	24	(4.366)	-
Diferidos	24	<u>1.944</u>	<u>3.471</u>
<b>Lucro/(prejuízo) líquido do exercício</b>		<u><u><b>7.929</b></u></u>	<u><u><b>(6.737)</b></u></u>
Lucro por ação - R\$ básico e diluído	20	0,10	(0,09)

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 2024 e 2023**

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Lucro/(prejuízo) líquido do exercício</b>	7.929	(6.737)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<u><u>7.929</u></u>	<u><u>(6.737)</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 2024 e 2023

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

			<u>Reservas de lucros</u>				
	Nota explicativa	Capital social	Capital Social a integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros / Prejuízos acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<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	18	-	-	-	-	(6.737)	(6.737)
<b>Destinação do lucro:</b>							
Absorção de prejuízos	18	-	-	(492)	(4.168)	4.660	-
Integralização de capital	18	-	4.416	-	-	-	4.416
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<u>77.861</u>	<u>(34.827)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.077)</u>	<u>40.957</u>
Lucro líquido do exercício	18	-	-	-	-	7.929	7.929
<b>Destinação do lucro:</b>							
Reserva legal	18	-	-	293	-	(293)	-
Juros sobre capital próprio	18	-	-	-	-	(5.000)	(5.000)
Reserva de retenção de lucros	18	-	-	-	559	(559)	-
Aumento de capital	18	100.000	(100.000)	-	-	-	-
Cisão de ativos líquidos	18	(100.162)	-	-	-	-	(100.162)
Integralização de capital	18	-	82.191	-	-	-	82.191
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<u>77.699</u>	<u>(52.636)</u>	<u>293</u>	<u>559</u>	<u>-</u>	<u>25.915</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 2024 e 2023**  
*(Em milhares de Reais - R\$)*

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro/(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	10.351	(10.208)
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	12.858	23.982
Depreciação e amortização	6.657	6.839
Reversão de provisão para contingências	-	(2.078)
Amortização de custas de transação	261	261
Atualização de impostos provisionados	190	124
Resultado na baixa de ativo intangível	(73)	-
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	1.805	1.384
Impostos e contribuições a compensar	(10)	347
Contas a receber partes relacionadas	-	2.115
Adiantamentos de fornecedores	(60)	(27)
Depósito judicial	(551)	2.588
Outros ativos	(61)	2.691
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(3.034)	2.181
Adiantamentos de clientes	(316)	364
Outros passivos circulantes	1.008	(20)
Obrigações fiscais	658	(47)
Contas a pagar partes relacionadas	142	47
Parcelamento de impostos	-	552
Pagamento de Impostos	(745)	(131)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>29.080</u>	<u>30.964</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Adições as propriedades para investimentos	(6.797)	(1.244)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	<u>(6.797)</u>	<u>(1.244)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento de principal de empréstimos	(71.772)	(11.999)
Pagamento de juros de empréstimos	(13.059)	(24.300)
Dividendos e JCP pagos	(18.803)	-
Integralização de capital	82.191	4.416
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(21.443)</u>	<u>(31.883)</u>
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>840</u></b>	<b><u>(2.163)</u></b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No início do exercício	859	3.022
No fim do exercício	<u>1.699</u>	<u>859</u>
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>840</u></b>	<b><u>(2.163)</u></b>

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.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui um galpão situado em Campo Grande, totalizando aproximadamente 139.177 m<sup>2</sup> de área bruta locável. Onde 34,13% encontram-se ocupado por 4 locatários. E em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía um total de três galpões (dois situados em Guarulhos e um em Campo Grande), totalizando aproximadamente 201.025 m<sup>2</sup> de área bruta locável. Onde 52,47% estavam 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.

#### Situação financeira

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 22.607 (negativo R\$ 46.598 em 2023). 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, existe a política de caixa mínimo na Companhia, caso haja necessidade serão efetuados aportes para garantir a liquidação de suas obrigações.

#### Operação societária

Em 19 de dezembro de 2024, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a cisão do acervo da Companhia no montante de R\$107.162, resultando em redução do capital social no montante de R\$100.162.

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

Os ativos e passivos cindidos estão relacionados a seguir:

Descrição	R\$
<b>Ativos</b>	
Contas a receber	52
Adiantamentos	316
Propriedade para investimento	106.794

<b>Passivos</b>	
Outros passivos	7.000
Capital social	100.162
	<hr/>
<b>Acervo cindido</b>	<b>107.162</b>

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

## **2 Base de apresentação das demonstrações financeiras**

### **(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 2024.

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 10 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	4,86%
31 a 60 dias em atraso	29,70%
61 a 90 dias em atraso	29,17%

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 Lucro/(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**

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

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2024.

- **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 2025, o que se aplica a esta Companhia.

<b>Data efetiva</b>	<b>Novas normas ou alterações</b>
1º de janeiro de 2025	Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS21)

## 5 Caixa e equivalentes de caixa

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Aplicações financeiras (a)	1.699	859
<b>Total</b>	<b><u>1.699</u></b>	<b><u>859</u></b>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI (97,00% do CDI em 2023) 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

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Contas a receber de aluguéis (i)	1.401	2.963
Contas a receber de linearização de aluguel (ii)	2.231	2.526
Provisão para perdas esperadas de créditos	(188)	(188)
<b>Total</b>	<b><u>3.444</u></b>	<b><u>5.301</u></b>
Circulante	2.129	3.250
Não circulante	1.315	2.051

- (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:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Saldo início do exercício	(188)	(188)
(+) Adições	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Saldo fim do exercício</b>	<b><u>(188)</u></b>	<b><u>(188)</u></b>

O vencimento das contas a receber em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está assim representado:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
A vencer	3.444	5.301
Vencidos acima de 90 dias	<u>188</u>	<u>188</u>
<b>Saldo fim do exercício</b>	<b><u>3.632</u></b>	<b><u>5.489</u></b>

### Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Ano de 2024	-	7.379
Ano de 2025	9.303	7.379
Ano de 2026	9.303	7.379
Ano de 2027	8.455	7.012
Ano de 2028	3.752	5.912
Ano de 2029	3.615	5.912
Posteriores a 2029	<u>977</u>	<u>1.971</u>
<b>Total</b>	<b><u>35.405</u></b>	<b><u>42.944</u></b>

## 7 Impostos e contribuições a compensar

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicação financeira	-	83
Imposto de Renda Retido na Fonte a recuperar	<u>93</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b><u>93</u></b>	<b><u>83</u></b>

## 8 Propriedades para investimentos

	<b>Vida útil</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>média em anos</b>		
Terrenos		5.621	35.595
Edificações, instalações e outros	40	173.194	269.466
Depreciação de edificações		(38.218)	(57.722)
Amortização acumulada (a)		(11.137)	(15.574)
Obras de melhoria em andamento (b)		<u>6.312</u>	<u>10.661</u>
<b>Total</b>		<b><u>135.772</u></b>	<b><u>242.426</u></b>

- (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 31.12.2023	Ativações	Adições	(i)Baixas	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2024
Terrenos	35.595	-	-	(29.974)	-	5.621
Edificações e instalações	196.170	11.133	-	(76.806)	(6.657)	123.839
Obras em andamento	10.661	(11.133)	6.797	(14)	-	6.312
<b>Total</b>	<b>242.426</b>	<b>-</b>	<b>6.797</b>	<b>(106.794)</b>	<b>(5.261)</b>	<b>135.772</b>

  

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
<b>Total</b>	<b>248.021</b>	<b>1.244</b>	<b>(6.839)</b>	<b>242.426</b>

- (i) As baixas nos saldos de terrenos, edificações e obras em andamento, referem-se a cisão parcial de ativos, dos galpões Dutra I e Dutra II, aprovada em 19 de dezembro de 2024 conforme nota explicativa nº 1.

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:

	31.12.2024	31.12.2023
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	<u>267.220</u>	<u>573.475</u>

Em 2024 e 2023 o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e compara semestralmente com as avaliações efetuadas pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e a ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

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

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

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

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

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

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Taxa de desconto	10,00%	7,50% a 9,00%
Taxa de Capitalização	10,50%	7,75% 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

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Demais contas a receber (i)	89	89
Pagamento indevido a maior (ii)	(25)	(25)
Seguros pagos antecipadamente	-	136
Comissões sobre locações	-	119
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>319</b>

- (i) Refere -se a um valor a receber de exercício anteriores.  
(ii) Refere -se a crédito não identificado e imposto não retido.

## 10 Contas a pagar

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Contas a pagar	845	352
Retenções técnicas (i)	113	-
Provisões diversas (ii)	216	3.856
<b>Total</b>	<b>1.174</b>	<b>4.208</b>

- (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	31.12.2024	31.12.2023
Debêntures	1,35% + CDI	20/12/2030	98.210	170.183
Custos de transação			(1.544)	(1.805)
<b>Total</b>			<b><u>96.666</u></b>	<b><u>168.378</u></b>
Circulante			11.393	16.287
Não circulante			85.273	152.091

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 2024 e de 2023 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

	31.12.2024	31.12.2023
2025	-	17.792
2026	12.947	20.199
2027	14.501	22.606
2028	16.833	26.217
2029	18.076	28.144
Posteriores a 2029	22.916	37.133
<b>Total</b>	<b><u>85.273</u></b>	<b><u>152.091</u></b>

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo no início do exercício	168.378	180.434
Juros apropriados	12.858	23.982
Pagamento - principal	(71.772)	(11.999)
Pagamento - juros	(13.059)	(24.300)
Custo de Transação - amortização	261	261
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b><u>96.666</u></b>	<b><u>168.378</u></b>

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

## 12 Provisão para contingências

	31.12.2024	31.12.2023
Tributário (i)	146	146
<b>Total</b>	<b><u>146</u></b>	<b><u>146</u></b>
Movimentação contingências	31.12.2024	31.12.2023

Saldo Inicial	146	2.224
Reversão de provisão	-	(2.078)
<b>Total</b>	<b><u>146</u></b>	<b><u>146</u></b>

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Depósito Judicial	<u>1.767</u>	<u>1.143</u>
	<b><u>1.767</u></b>	<b><u>1.143</u></b>

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Movimentação depósito judicial		
Saldo Inicial	1.143	3.688
Atualização	73	43
Adição	551	-
Baixa (i)	-	(2.588)
<b>Total</b>	<b><u>1.767</u></b>	<b><u>1.143</u></b>

- (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 2024, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 20.381 de natureza fiscal e R\$ 422 de natureza cível (em 2023 R\$ 17.236 de natureza fiscal e R\$ 1.200 de natureza cível).

## 13 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

Os Juros Sobre Capital Próprio (JSCP) para o ano de 2024 foram assim calculados:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Capital social	25.063	38.618
Reserva de lucro	-	4.168
TJLP (a)	6,88%	7,20%
Juros sobre capital próprio conforme limite estabelecido na legislação vigente (b)	7.579	3.081
<b>Juros sobre capital próprio calculado</b>	<b>5.000</b>	<b>-</b>
50% LL	5.740	(3.369)
50% RL	-	2.084
<b>Juros sobre capital próprio provisionado</b>	<b>5.000</b>	<b>-</b>

- (a) TJLP (Taxa de juros de longo prazo) divulgada pelo BNDES.
- (b) As companhias devem optar pelo maior limite de utilização entre 50% do lucro líquido desconsiderado os impostos ou 50% da reserva de lucro.

### Composição de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31.12.2024	31.12.2023
Dividendos 2020	-	10.936
Dividendos 2021	-	1.865
Dividendos 2022	-	324
Juros sobre Capital Próprio 2020	-	3.282
Juros sobre Capital Próprio 2021	-	2.396
Juros sobre Capital Próprio 2024	5.000	-
<b>Total</b>	<b><u>5.000</u></b>	<b><u>18.803</u></b>

### Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2024	31.12.2023
Saldo no início do exercício	18.803	18.803
JCP pagos	(5.678)	-
JCP provisionados	5.000	-
Dividendos provisionados	(13.125)	-
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b><u>5.000</u></b>	<b><u>18.803</u></b>

## 14 Obrigações fiscais

	31.12.2024	31.12.2023
IRRF a recolher	16	1
PIS a recolher	137	41
Cofins a recolher	634	190
Pis, Cofins e CSLL retido	55	10
INSS a recolher	39	8
ISS a recolher	23	(4)
<b>Total</b>	<b><u>904</u></b>	<b><u>246</u></b>

## 15 Partes relacionadas

	31.12.2024	31.12.2023
Contas a pagar Boreal Participações S.A. (a)	-	47
Contas a pagar GLP Q Participações S.A. (a)	189	-
<b>Total</b>	<b><u>189</u></b>	<b><u>47</u></b>

(a) Refere-se a reembolso de faturamento de dezembro de 2024 com a empresa Boreal 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 2024 e 2023.

## 16 Adiantamento de clientes

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Reformas substanciais (distrato) (a)	3.455	10.771
<b>Total</b>	<b><u>3.455</u></b>	<b><u>10.771</u></b>

- (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.

## 17 Parcelamento de impostos

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2022</b>
Parcelamento – demais impostos	938	1.098
(-) Multas e juros a apropriar	<u>(420)</u>	<u>(540)</u>
<b>Total</b>	<b><u>518</u></b>	<b><u>558</u></b>
Circulante	148	124
Não circulante	370	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.

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Movimentação parcelamento de impostos		
Saldo Inicial	558	-
Constituição de parcelamento	-	552
Pagamento – principal	(110)	(55)
Pagamento – juros/multa	(120)	(63)
Atualização	<u>190</u>	<u>124</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>518</u></b>	<b><u>558</u></b>

## 18 Imposto de renda e contribuição social a pagar

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Contribuição social a recolher	1.023	-
Imposto de renda a recolher	<u>2.862</u>	<u>34</u>
Saldo no fim do exercício	<b><u>3.885</u></b>	<b><u>34</u></b>

## 19 Outros passivos circulantes

	31.12.2024	31.12.2023
Depósitos em garantia de locação (a)	1.624	616
Saldo no fim do exercício	<u>1.624</u>	<u>616</u>

(a) Depósitos recebidos de clientes para fins de garantia contratual.

## 20 Patrimônio líquido

### Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social está representado por R\$ 77.699, correspondentes a 77.698.944 ações (R\$ 77.861, correspondentes a 77.861.069 ações em 2023). Desse montante, R\$ 25.063 correspondentes a 25.062.871 ações estavam totalmente integralizadas (R\$43.034, correspondentes a 43.033.752 ações em 2023). Foram integralizados em 2024 o montante de R\$ 82.191 (R\$ 4.416 em 2023).

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 16 de janeiro de 2024, foi aprovado aumento de capital social no montante de R\$100.000 correspondente a 100.000.000 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal a serem integralizadas em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2024 foi integralizado o montante de R\$ 47.364.

Em 19 de dezembro de 2024, em ata de assembleia geral extraordinária, aprovam em todos os seus termos, o protocolo e justificação de cisão parcial da Companhia, com a incorporação da parcela cindida pela incorporadora e o laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada, com base no balanço patrimonial, levantado em 01 de dezembro de 2024, o qual atribuiu à parcela cindida no valor de R\$100.162. Aprovaram a redução do capital social em decorrência da cisão parcial, no valor de R\$100.162, mediante o cancelamento de 100.162.126 ações. O Capital social passa a ser R\$ 77.699, dividido em 77.698.944 ações.

#### Acionista

#### Participação

GLP Investimentos Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

100%

### 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.

Em ata de assembleia do dia 17 de abril de 2024, na aprovação de contas de 2023, foi aprovada a compensação parcial do resultado negativo com a reserva legal de R\$ 492 e reserva de lucros de R\$ 4.169.

### **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:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	7.929	(6.737)
Absorção da reserva	-	4.660
Absorção do prejuízo	(2.077)	
<b>Total</b>	<u>5.852</u>	<u>(2.077)</u>
Reserva legal - 5%	(293)	-
Base para dividendos	5.559	-
Dividendo mínimo obrigatório - 25%	(559)	-
Distribuição de juros sobre capital próprio	(5.000)	-
Reserva de lucros	<u>-</u>	<u>-</u>

- (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**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
(Prejuízo)/lucro líquido do exercício	7.928	(6.737)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	77.699	77.861
(Prejuízo)/lucro básico e diluído por ação - R\$	0,10	(0,09)

## **21 Receita líquida**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Receita bruta de aluguel	34.051	32.330
Deduções da receita:	-	-
Descontos concedidos	(259)	(172)
Impostos sobre locação	(3.024)	(2.716)
<b>Total</b>	<u><b>30.768</b></u>	<u><b>29.442</b></u>

Em 2024, a Companhia possui três clientes que representam 60,86%, 22,21% e 6,40%, onde representam R\$20.725, R\$7.562 e R\$2.181 da receita líquida total.

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.

## 22 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2024	31.12.2023
IPTU-Imposto territorial	(2.000)	(2.058)
Serviço de segurança e vigilância	(1.338)	(1.251)
Despesas com condomínio - área vaga	(1.013)	(936)
Manutenção predial e instalação	(972)	(794)
Serviços advocatícios, auditoria, contábil e consultorias	(945)	(1.173)
Seguro de imóvel	(479)	(501)
Outras despesas	(314)	(217)
Multas (i)	-	(594)
Taxas, licenças e serviços	395	(403)
Provisão Perdas Judiciais	-	(247)
Outras impostos e contribuições	-	(552)
<b>Total</b>	<b><u>(6.666)</u></b>	<b><u>(8.726)</u></b>

(i) Multa acordo liberação retenção técnica.

## 23 Resultado financeiro

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros sobre empréstimos e financiamento	(12.858)	(23.982)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(1.022)	(418)
Despesas bancárias	(2)	(4)
Outras despesas financeiras	(59)	(37)
<b>Total</b>	<b><u>(13.941)</u></b>	<b><u>(24.441)</u></b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento de aplicação financeira	128	397
Juros de atualização Selic	73	(19)
<b>Total</b>	<b><u>201</u></b>	<b><u>378</u></b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b><u>(13.740)</u></b>	<b><u>(24.063)</u></b>

## 24 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possuía R\$ 18.647 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$24.181 em 2023), para compensação com resultados tributáveis futuros.

	31.12.2024
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	10.351
(x) alíquota nominal de	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(3.519)</u>
Efeito dos juros sobre o capital próprio	1.700
Provisões diversas	511
Depreciação/Amortização	(4.874)
Custo com transação	(89)
Compensação prejuízo	1.881
Incentivos fiscais	24
Corrente	<u>(4.366)</u>

## Imposto de renda e contribuição social diferido

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Ativo</b>		
Provisões Diversas	1.783	4.032
Prejuízo/Base negativa	18.647	24.181
<b>Total</b>	<b><u>20.430</u></b>	<b><u>28.213</u></b>
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>34%</u> 6.946	<u>34%</u> 9.592
<b>Passivo</b>		
Depreciação/Amortização (a)	(29.034)	(42.271)
Custo de Transação	(1.544)	(1.805)
<b>Total</b>	<b><u>(30.578)</u></b>	<b><u>(44.076)</u></b>
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>34%</u> (10.396)	<u>34%</u> (14.986)
Total Diferido Passivo	(10.396)	(14.986)
Diferido	<u>(3.450)</u>	<u>(5.394)</u>

(a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.

<b>Movimentação IRPJ e CSLL diferido</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>(5.394)</b>	<b>(1.923)</b>
Provisões diversas	(765)	1.681
Depreciações e amortizações	4.501	1.346
Prejuízo/Base negativa	(1.881)	(6.365)
Custo de Transação	89	(89)
Receita/Pis/Cofins diferido	-	(44)
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b><u>(3.450)</u></b>	<b><u>(5.394)</u></b>

## 25 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.

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Contas a receber	3.444	5.301
<b>Total</b>	<b><u>3.444</u></b>	<b><u>5.301</u></b>
Circulante	2.129	3.250
Não circulante	1.315	2.051

### **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:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	96.666	168.378
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(1.699)</u>	<u>(859)</u>
<b>Dívida líquida</b>	<b><u>94.967</u></b>	<b><u>167.519</u></b>
Patrimônio líquido	25.915	40.957
Índice de dívida líquida pelo patrimônio líquido	3,6646	4,1342

### Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2024	31.12.2023	Classificação
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	1.699	859	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	3.444	5.301	Custo amortizado
<b>Total</b>	<b><u>5.143</u></b>	<b><u>6.160</u></b>	
<b>Passivos financeiros</b>			
Empréstimos e financiamentos	96.666	168.378	Custo amortizado
Contas a pagar	1.174	4.208	Custo amortizado
Contas a pagar – partes relacionadas	189	47	Custo amortizado
<b>Total</b>	<b><u>98.029</u></b>	<b><u>172.633</u></b>	

### Classificação dos instrumentos financeiros por nível

		Valor contábil		Valor justo		
		Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<b>Ativos</b>						
<b>31 de dezembro de 2024</b>						
<b>Ativos financeiros mensurados ao valor justo</b>						
Caixas e equivalentes	5	1.699	1.699	1.699	-	1.699
		<b><u>1.699</u></b>	<b><u>1.699</u></b>	<b><u>1.699</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.699</u></b>
<b>Ativos</b>						
<b>31 de dezembro de 2023</b>						
<b>Ativos financeiros mensurados ao valor justo</b>						
Caixas e equivalentes	5	859	859	859	-	859
		<b><u>859</u></b>	<b><u>859</u></b>	<b><u>859</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>859</u></b>

### Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

### Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

uma alteração nas taxas de juros na data de relatório não alteraria o resultado.

### **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 2024, 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 2024 e em 2023, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI e IPCA com cada cenário:

#### **31 de dezembro de 2024**

<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário Provável 1 14,40%</b>	<b>Cenário 2 10,80%</b>	<b>Cenário 3 7,20%</b>
Aplicações Financeiras		1.699	245	183	122
			<b>Cenário Provável 1 5,50%</b>	<b>Cenário 2 4,13%</b>	<b>Cenário 3 2,75%</b>
Contas a receber		1.401	77	58	39
			<b>Cenário Provável 1 14,40%</b>	<b>Cenário 2 18,00%</b>	<b>Cenário 3 21,60%</b>
Empréstimos e Financiamentos		(98.210)	(14.142)	(17.678)	(21.213)
<b>Impacto financeiro líquido</b>		<b>(95.110)</b>	<b>(13.821)</b>	<b>(17.437)</b>	<b>(21.053)</b>

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

<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário Provável 1 9,98%</b>	<b>Cenário 2 7,49%</b>	<b>Cenário 3 4,99%</b>
Aplicações Financeiras	CDI	859	86	64	43
			<b>Cenário Provável 1 3,90%</b>	<b>Cenário 2 2,93%</b>	<b>Cenário 3 1,95%</b>
Contas a receber	IPCA	2.963	116	87	58
			<b>Cenário Provável 1 9,98%</b>	<b>Cenário 2 12,48%</b>	<b>Cenário 3 14,97%</b>
Empréstimos e Financiamentos	CDI	(170.183)	(16.984)	(21.230)	(25.476)
<b>Impacto financeiro líquido</b>		<b>(166.361)</b>	<b>(16.783)</b>	<b>(21.079)</b>	<b>(25.376)</b>

## **26 Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.