

REC CAJAMAR II S.A.

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2017 e
Relatório do Auditor Independente sobre as
Demonstrações Financeiras

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores da
REC Cajamar II S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Cajamar II S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstração 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da REC Cajamar II S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS", emitidas pelo "International Accounting Standards Board – IASB").

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 do auditor 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 - CFC, 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.

Ênfase

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, em função da Companhia não ter operado no período findo em 31 de dezembro de 2016, não estão sendo apresentadas as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, do valor adicionado e do fluxo de caixa para o referido período. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados 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 esses assuntos.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 225.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Divulgação do valor justo e registros das propriedades para investimentos

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, a Companhia possui propriedades para investimento mantidas para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, as quais estão registradas ao valor de custo.

Devido à materialidade do saldo, bem como a natureza, época e extensão de nossos procedimentos para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente quanto aos registros e divulgações, o assunto foi considerado área de foco de nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, desafios à razoabilidade dos critérios e premissas utilizados pela Administração e pela empresa especializada contratada para mensurar o valor justo das propriedades para investimento; avaliação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras de acordo com as normas aplicáveis; obtenção do entendimento do desenho dos controles internos estabelecidos pela Administração para assegurar a integridade e exatidão da contabilização das propriedades para investimento; e realização de testes, com base em amostragem, das aquisições de propriedades para investimento ocorridas nos exercícios.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os procedimentos adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, preparada sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração, e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

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 com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, 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 e 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.

Os responsáveis pela Administração da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor 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 detecta 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 na referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 a 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 manter 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 a 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 de 31 de dezembro de 2017 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, 17 de dezembro de 2018


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Ricardo Ramos da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 196573/O-0

REC CAJAMAR II S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	31.12.2017	31.12.2016	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	31.12.2017	31.12.2016
NÃO CIRCULANTES				CIRCULANTES			
Propriedades para investimentos	4	<u>124.134</u>	<u>-</u>	Contas a pagar	5	<u>6.245</u>	<u>-</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>124.134</u>	<u>-</u>	Total dos passivos circulantes		<u>6.245</u>	<u>-</u>
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	8	118.399	-
				Prejuízos acumulados	8	<u>(510)</u>	<u>-</u>
				TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>117.889</u>	<u>-</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>124.134</u>	<u>-</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>124.134</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CAJAMAR II S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E

PARA O PERÍODO DE 18 DE FEVEREIRO DE 2016 A 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>31.12.2017</u>
DESPESAS OPERACIONAIS		
Gerais e administrativas	9	(229)
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(229)</u>
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas financeiras	10	21
Despesas financeiras	10	(302)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	8.e)	<u><u>(510)</u></u>
Prejuízo por ação - R\$		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CAJAMAR II S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E
PARA O PERÍODO DE 18 DE FEVEREIRO DE 2016 A 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31.12.2017</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(510)
Outros resultados abrangentes	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(510)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CAJAMAR II S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E
PARA O PERÍODO DE 18 DE FEVEREIRO DE 2016 A 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital Social		Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar		
Constituição da Companhia em 18 de fevereiro de 2016		1	(1)	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	8	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de capital		-	118.399	-	118.399
Aumento de capital social		300.000	(300.000)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	(510)	(510)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	8	<u>300.001</u>	<u>(181.602)</u>	<u>(510)</u>	<u>117.889</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CAJAMAR II S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E
PARA O PERÍODO DE 18 DE FEVEREIRO DE 2016 A 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota <u>explicativa</u>	<u>31.12.2017</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do exercício		<u>(510)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>(510)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Adições às propriedades para investimentos	4	<u>(117.889)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(117.889)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Integralização de capital social	8	<u>118.399</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		118.399
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
		<u>-</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício		-
No final do exercício		-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
		<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CAJAMAR II S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E
PARA O PERÍODO DE 18 DE FEVEREIRO DE 2016 A 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31.12.2017</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERENCIA	
Receitas financeiras	<u>21</u>
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) TOTAL A DISTRIBUIR	<u>21</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO)	<u>21</u>
Impostos, taxa e contribuições	229
Juros e aluguel	302
Prejuízo do exercício	(510)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CAJAMAR II S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A REC Cajamar II S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, controlada pelo Grupo GLP Brasil - Global Logistics Properties ("Grupo"), constituída em 18 de fevereiro de 2016.

A Companhia tem por objeto social (i) a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis; (ii) a locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros; (iii) a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social.

A Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente 140.596 m² de área locável situados em Cajamar – São Paulo.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$6.063 decorrente do volume de gastos necessários para a construção de seus galpões. Em 31 de dezembro de 2017, o projeto encontrava-se em desenvolvimento para atingir a condição de funcionamento na forma final, pretendida pela administração. A expectativa da Administração é de que os acionistas utilizarão sua faculdade de aporte de capital, sujeito a deliberação em Assembleia, contribuindo para a continuidade das operações. A Companhia assinou contrato de locação de suas propriedades para investimento com datas de início em março de 2019 e de término em março de 2029.

A Companhia não realizou operações de aluguel de imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e período findo 31 de dezembro de 2016.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Declaração de conformidade

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis -CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das Demonstrações Financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão das atividades da Companhia.

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 elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente é com base no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade de a Companhia dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das Demonstrações Financeiras.

Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas Demonstrações Financeiras são apresentadas em real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

3.2 Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o princípio contábil da competência.

3.3. Uso de estimativas e julgamento

A preparação das demonstrações contábeis exige que a Administração faça 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 de provável, possível e remota são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, as quais estão sujeitas a interpretação de cada jurisprudência, fato que pode gerar uma variação da avaliação inicial dos advogados.

b) Valor justo da propriedade para investimentos

O cálculo do valor justo das propriedades para investimentos leva em consideração premissas com alto grau de julgamento, tais como, projeções de ganhos e perdas, cálculo de perpetuidade adicionadas ao valor residual, entre outras premissas significativas.

c) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento:

Utilizamos o método comparativo para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual está detalhado na nota explicativa nº 4.

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 aos quais a entidade pode ter acesso na data de mensuração.

- Nível 2: são informações, que não os preços cotados incluídos no Nível 1, observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: são informações não observáveis para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

3.4. 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 4.

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

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

3.5. 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 líquido de venda.

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

Quando identificada a perda por impairment, estima-se o valor recuperável do ativo e a perda é registrada no resultado. Não foram identificadas e registradas perdas relacionadas à não recuperação de ativos tangíveis no exercício e período de 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, respectivamente.

3.6. Demais provisões

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

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

3.7. Provisão para imposto de renda e contribuição social – lucro real

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

3.8. Impostos Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ("imposto diferido") são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no fim de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a empresa apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. Os impostos diferidos ativos ou passivos não são reconhecidos sobre diferenças temporárias resultantes de reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não afete o lucro tributável nem o lucro contábil.

O saldo dos impostos diferidos ativos é revisado no fim de cada período de relatório e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no fim de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada.

3.9. Instrumentos financeiros

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

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

Um ativo financeiro é classificado como mantido para negociação se:

- for adquirido principalmente para ser vendido a curto prazo;
- no reconhecimento inicial é parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que a Companhia administra em conjunto e possui um padrão real recente de obtenção de lucros a curto prazo; e
- for um derivativo que não tenha sido designado como um instrumento de hedge efetivo.
- Um ativo financeiro além dos mantidos para negociação pode ser designado ao valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se:
 - tal designação eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou reconhecimento que, de outra forma, surgiria;
 - o ativo financeiro for parte de um grupo gerenciado de ativos ou passivos financeiros ou ambos;
 - seu desempenho for avaliado com base no valor justo, de acordo com a estratégia documentada de gerenciamento de risco ou de investimento da Companhia, e quando as informações sobre o agrupamento forem fornecidas internamente com a mesma base; e
 - fizer parte de um contrato contendo um ou mais derivativos embutidos e a IAS 39 (equivalente ao CPC 38) permitir que o contrato combinado seja totalmente designado ao valor justo por meio do resultado.

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.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis (inclusive contas a receber de clientes e outras) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

A receita de juros é reconhecida através da aplicação da taxa de juros efetiva, exceto para créditos de curto prazo quando o efeito do desconto com base na taxa de juros efetiva é imaterial.

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

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

3.10. Demonstração do Valor Adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira para empresas de capital aberto, como parte de suas Demonstrações Financeiras intermediárias e como informação suplementar às Demonstrações Financeiras, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre ela, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e da recuperação de valores ativos e a depreciação) e pelo valor adicionado recebido de terceiros (participação nos lucros de coligadas, controladas e empreendimentos controlados em conjunto, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

3.11. Prejuízo básico/ 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.

3.12 Normas e interpretações novas e revisadas aplicáveis ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

- a) As normas internacionais de relatório financeiro (IFRSs) novas e revisadas a seguir, em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016, foram adotadas nas demonstrações financeiras. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas, aplicáveis à Companhia, não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para o exercício:

Pronunciamento	Descrição
Alterações à IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28	Entidades de Investimento: Aplicando a Exceção de Consolidação
Alterações à IFRS 11	Contabilizações de Aquisições de Participações em Operações Conjuntas
Alterações à IAS 1	Iniciativa de Divulgação
Alterações à IAS 16 e IAS 38	Esclarecimento sobre os Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização
Alterações à IAS 16 e IAS 41	Agricultura: Plantas Portadoras
Melhorias Anuais	Ciclo de IFRSs 2012–2014

b) Normas e interpretações novas e revisadas ainda não adotadas

Pronunciamento	Descrição
IFRS 9	Instrumentos Financeiros (b)
IFRS 15	Receitas de Contratos com Clientes (b)
IFRS 16	Arrendamentos (c)
IFRS 19	Provisões (b)
Alterações à IFRS 2	Classificação e Mensuração de Transações de Pagamentos Baseados em Ações
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou "Joint Venture" (d)
Alterações à IAS 7	Iniciativa de Divulgação (d)
Alterações à IAS 12	Reconhecimento de Impostos Diferidos Ativos para Perdas a Realizar (a)
IFRIC 22	Transações com Adiantamentos em Moedas Estrangeiras (b)
Melhorias Anuais	Ciclo de IFRSs 2014–2016 (a) (b)
Alterações à IAS 40	Transferência de Propriedades de Investimentos (b)

(a) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida.

(b) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.

(c) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019, com adoção antecipada permitida.

(d) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após uma data a ser determinada.

A Companhia realizou uma avaliação inicial sobre os impactos da adoção desta norma e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras com relação a mensuração dos instrumentos financeiros.

4. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	<u>31/12/2017</u>
Terrenos	120.000
Obras em andamento (a)	4.134
Total	<u>124.134</u>

(a) Refere-se aos estudos preliminares para construção dos galpões.

Movimentação das propriedades para investimentos

	<u>31/12/2017</u>
Saldo no início do exercício	-
Adições	<u>124.134</u>
Total	<u>124.134</u>

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena. A Companhia estima que as propriedades para investimento serão concluídas em dezembro de 2018.

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

	<u>31/12/2017</u>
Valor justo	
Propriedades para investimentos em construção (*)	119.970

(*) não contempla as benfeitorias realizadas.

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 comparativo, o valor justo é estimado utilizando pesquisas sobre um número comparável de propriedades próximas ao ativo avaliado de acordo com suas especificações, qualidade, localização, acesso e anos de utilização, para determinar o valor médio de venda para terrenos ou de locação para ativos em construção da região analisada. O valor justo é definido após a realização das análises estatísticas e representado pelo valor do metro quadrado unitário mais provável para a venda do terreno ou locação da área disponível.

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

5. CONTAS A PAGAR

	<u>31/12/2017</u>
Terrenos a pagar	<u>6.245</u>

6. PROVISÃO PARA RISCOS

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

7. PARTES RELACIONADAS

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

No exercício e período findo em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, respectivamente, não houve benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos e outros.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

A Companhia foi constituída através de ata de Assembléia Geral de Constituição, datada de 18 de fevereiro de 2016. No momento da constituição, o Capital Social da Companhia era representado por 1.200 (um mil e duzentas) ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$1. O montante de Capital Social subscrito e não integralizado era de R\$1.

Em 24 de fevereiro de 2017, em ata de Assembléia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social em 118.398 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, tendo sido integralizado o montante de R\$118.399.

Em 13 de julho de 2017, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social em R\$ 300.000, tendo sido integralizado R\$ 118.399 até 31 de dezembro de 2017.

b) 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.

c) 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.

d) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

e) Prejuízo por ação

31/12/2017

Prejuízo do exercício	(510)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	108.532
Prejuízo básico e diluído por ação	0,00

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

9. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

31/12/2017

Com ocupação

(229)

10. RESULTADO FINANCEIRO

31/12/2017

Receitas financeiras:

Rendimento de aplicação financeira

2121

Despesas financeiras:

Juros de contas a pagar

(302)(302)

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

31/12/2017

Prejuízo antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)

(510)

(x) alíquota nominal

34%

Expectativa de IRPJ e CSLL

173

Impostos diferidos não reconhecidos

173

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia possuía R\$510 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados, para compensação com resultados tributáveis futuros. A Administração da Companhia registrará os referidos créditos quando da existência de projeções de lucros tributáveis futuros.

12. GERENCIAMENTO DE RISCOS E INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ela 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.

Em 31 de dezembro de 2017 e em 2016, a estrutura de capital da Companhia é formada pela integralização de capital pelos acionistas.

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

Categorias de instrumentos financeiros31/12/2017

Passivos financeiros:

Contas a pagar	<u>6.245</u>	Outros passivos
Total	<u><u>6.245</u></u>	

Risco de mercadoExposição a riscos cambiais

A Companhia não apresentava saldo de ativo ou passivo denominado em moeda estrangeira.

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

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia não possuía nenhum ativo ou passivo financeiro significativo exposto a taxa de juros variável como (aplicações financeiras, contas a receber e dívidas).

13. SEGMENTOS OPERACIONAIS

A Companhia segmentou sua estrutura operacional seguindo a forma com que a Diretoria gerencia suas atividades operacionais.

A Diretoria da Companhia definiu como segmento operacional as atividades de locação de propriedade para investimento.

14. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO O CAIXA

Operações que não envolveram caixa em 2017.

31/12/2017

Adições em terrenos	6.245
---------------------	-------

15. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em setembro de 2018, a Companhia assinou contrato de locação de suas propriedades para investimento com datas de início em julho de 2019 e de término em julho de 2029.

16. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 10 de dezembro de 2018, considerando os eventos subsequentes até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.