

# **REC Guarulhos S.A.**

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores da  
REC Guarulhos S.A.  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Guarulhos S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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 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 Guarulhos S.A. em 31 de dezembro de 2017, 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 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, 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.

### **Outros assuntos**

*Valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016*

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outro auditor independente que emitiu relatório em 15 de março de 2017, sem ressalvas.

### **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.

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](http://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.

## 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 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 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 concluímos 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 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.

São Paulo, 26 de abril de 2018



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



Ismar de Moura  
Contador  
CRC nº 1 SP 179631/O-2

REC GUARULHOS 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
CIRCULANTES				CIRCULANTES			
Caixa e equivalentes de caixa	5	14.653	9.301	Empréstimos e financiamentos	11	26.894	22.385
Contas a receber	6	15.848	20.794	Contas a pagar	10	3.344	5.643
Despesas antecipadas	8	3.510	4.087	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar		2.132	1.908
Impostos e contribuições a compensar	7	851	2.760	Obrigações fiscais		355	553
Outros ativos		651	1.205	Total dos passivos circulantes		32.725	30.489
Total dos ativos circulantes		35.513	38.147				
NÃO CIRCULANTES				NÃO CIRCULANTES			
Contas a receber	6	502	-	Empréstimos e financiamentos	11	193.559	224.108
Depósitos judiciais	12	106	113	Impostos diferidos	18	21.946	19.018
Propriedades para investimentos	9	788.719	774.117	Total dos passivos não circulantes		215.505	243.126
Imobilizado		36	42				
Total dos ativos não circulantes		789.363	774.272	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social integralizado	14	561.001	526.995
				Reservas de lucros	14	15.645	11.809
				TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		576.646	538.804
TOTAL DOS ATIVOS		824.876	812.419	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		824.876	812.419

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	Nota explicativa	31.12.2017	31.12.2016
RECEITA LÍQUIDA	15	68.418	63.746
Custo dos serviços prestados	9	<u>(16.936)</u>	<u>(16.690)</u>
LUCRO BRUTO		51.482	47.056
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	16	(11.953)	(10.491)
Provisão para redução ao valor recuperável	9	(1.214)	-
Outras despesas operacionais, líquidas		(421)	(15)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>37.894</u>	<u>36.550</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	17	(25.439)	(25.833)
Receitas financeiras	17	2.003	901
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>14.458</u>	<u>11.618</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUICAO SOCIAL			
Correntes	18	(2.454)	-
Diferidos	18	(3.028)	(3.987)
LUCRO LIQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>8.976</u>	<u>7.631</u>
Lucro por ação - R\$		0,0156	0,0133

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017  
(Em milhares de reais - R\$)

---

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	8.976	7.631
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>8.976</u>	<u>7.631</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital Social		Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva Legal	Retenção de lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015		521.615	-	1.409	4.677	-	527.701
Aumento de capital social	14	53.048	(53.048)	-	-	-	-
Integralização de capital	14	-	5.380	-	-	-	5.380
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	7.631	7.631
Destinação do lucro:							
Constituição de reserva legal	14	-	-	382	-	(382)	-
Dividendos propostos	14	-	-	-	-	(1.908)	(1.908)
Reserva de retenção de lucros	14	-	-	-	5.341	(5.341)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		574.663	(47.668)	1.791	10.018	-	538.804
Integralização de capital	14	-	34.006	-	-	-	34.006
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	8.976	8.976
Destinação do lucro:							
Constituição de reserva legal	14	-	-	449	-	(449)	-
Juros sobre capital próprio	13	-	-	-	-	(1.200)	(1.200)
Dividendos	14	-	-	-	(3.008)	(932)	(3.940)
Reserva de retenção de lucros	14	-	-	-	6.395	(6.395)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		<u>574.663</u>	<u>(13.662)</u>	<u>2.240</u>	<u>13.405</u>	<u>-</u>	<u>576.646</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017  
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	14.458	11.618
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	25.016	25.309
Depreciação de propriedades para investimentos e imobilizado	16.942	16.695
Provisão (Reversão) para crédito de liquidação duvidosa	1.096	(77)
Provisão para ajuste ao valor recuperável - impairment	1.214	-
Custo de transação amortizado	243	243
Perda efetiva de contas a receber	913	-
Ajuste a valor presente de contas a receber	217	-
Provisão para riscos	9	-
Redução (Aumento) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	2.218	(1.031)
Impostos e contribuições a compensar	1.909	(14)
Despesas antecipadas	577	454
Despósitos judiciais	(2)	(8)
Outros ativos	554	(654)
Redução nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(2.299)	(7.974)
Obrigações fiscais	(198)	(150)
Imposto de renda e contribuição social pagos	<u>(2.554)</u>	<u>(122)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>60.313</u>	<u>44.289</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Adições às propriedades para investimentos	<u>(32.752)</u>	<u>(27.474)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(32.752)</u>	<u>(27.474)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Pagamento de principal de empréstimos	(26.703)	(11.602)
Pagamento de juros de empréstimos	(24.596)	(26.135)
Captação de empréstimos	-	6.420
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos	(4.916)	-
Integralização de capital social	<u>34.006</u>	<u>5.380</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(22.209)</u>	<u>(25.937)</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>5.352</u>	<u>(9.122)</u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No início do exercício	9.301	18.423
No final do exercício	14.653	9.301
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>5.352</u>	<u>(9.122)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC GUARULHOS 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 Guarulhos S.A. ("Companhia") é uma Sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia têm por atividade preponderante (1) a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis; (2) locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros; e (3) a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social.

A Companhia possui um total de 11 galpões situados em Guarulhos – São Paulo, totalizando aproximadamente 376.403 m<sup>2</sup> de área locável. Dentre esses galpões, 86% estão ocupados por cerca de 11 locatários e 14% estão vagos. A Companhia ainda pode desenvolver 58.398m<sup>2</sup> equivalentes a 4 galpões na mesma localidade.

#### 2. BASE DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

##### 2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2017.

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

#### 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

##### 3.1 Base de elaboração

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

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

##### 3.2 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:

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) 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 está detalhado na nota explicativa nº 9.

Mensuração do valor justo

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

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

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (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 e apropriação do resultado de locação de imóveis

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.

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 exercícios.

### 3.5 Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

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

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

### 3.6 Provisão para imposto de renda e contribuição social

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%.

### 3.7 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 9.

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

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

#### Capitalização de juros

A Companhia capitaliza os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativo qualificável como parte do custo do ativo.

### 3.8 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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.

### 3.9 Demais provisões

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).

### 3.10 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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.

### 3.11 Demais provisões

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).

### 3.12 Instrumentos financeiros

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

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

3.13 Lucro (prejuízo) básico 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.

4. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Novas normas, alterações e interpretações de normas

No exercício corrente, a Companhia aplicou diversas emendas e novas interpretações emitidas pelo CPC, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2017.

Como parte do compromisso de o CPC adotar no Brasil todas as alterações introduzidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" nas "International Financial Reporting Standards - IFRS", certas alterações em determinados pronunciamentos contábeis já foram divulgadas pelo IASB, mas ainda não editadas pelo CPC. Os principais pronunciamentos contábeis que sofreram modificações estão descritos a seguir:

<u>Pronunciamento</u>	<u>CPC correspondente</u>	<u>Descrição</u>
Alterações à IAS 7	CPC 03 (R2)	Iniciativa de Divulgação
Melhorias anuais às IFRS	-	Ciclo 2014-2016
Alterações à IAS 40	CPC 28	Transferência de Propriedades de Investimentos

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

<u>Pronunciamento</u>	<u>CPC correspondente</u>	<u>Descrição</u>
IFRS 9	CPC 48	Instrumentos Financeiros (a)
IFRS 15	CPC 47	Receitas de Contratos com Clientes (a)
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos (b)

(a) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

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

CPC 48 – Instrumentos Financeiros

O CPC 48 substitui as orientações existentes no CPC 38 (IAS 39) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. O CPC 48 inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge.

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.

CPC 06 (R2) – Arrendamentos

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A Companhia iniciou uma avaliação inicial do potencial impacto em suas demonstrações financeiras e não é previsto qualquer impacto significativo.

## 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representadas por:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Caixa e bancos	2.122	1.605
Aplicações financeiras (a)	<u>12.531</u>	<u>7.696</u>
	<u>14.653</u>	<u>9.301</u>

(a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 94,30% do CDI. Estas 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

São representadas por:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Contas a receber de aluguéis	17.663	20.794
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(1.096)	-
Ajuste a valor presente	<u>(217)</u>	<u>-</u>
Total	<u>16.350</u>	<u>20.794</u>
Circulante	15.848	20.794
Não circulante	502	-

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), sendo que não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa 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.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia possuía saldo de contas a receber com prazo de vencimento superior a um ano, para tais recebíveis de longo prazo a Companhia calculou o ajuste a valor presente considerando uma taxa de desconto compatíveis a operações de financiamento de mesmo porte e prazo.

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Ano de 2017	-	76.196
Ano de 2018	86.673	64.730
Ano de 2019	86.673	63.688
Ano de 2020	86.673	63.688
Ano de 2021	79.904	63.688
Posteriores a 2021	<u>257.385</u>	<u>155.333</u>
Total	<u><u>597.308</u></u>	<u><u>487.323</u></u>

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

São representados por:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicação financeira	14	177
Imposto de renda a recuperar	379	1.754
Antecipação mensal do imposto de renda da pessoa jurídica	289	149
Antecipação mensal da contribuição social sobre o lucro líquido	104	59
Contribuição social recuperar	65	620
Outros impostos a compensar	<u>-</u>	<u>1</u>
Total	<u><u>851</u></u>	<u><u>2.760</u></u>

8. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Comissões pagas sobre locação	3.162	3.386
Seguros	348	272
IPTU	-	8
Outras despesas antecipadas	<u>-</u>	<u>421</u>
Total	<u><u>3.510</u></u>	<u><u>4.087</u></u>

## 9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	Vida útil média em anos	31.12.2017	31.12.2016
Terrenos		52.808	52.808
Edificações, instalações e outros	40	677.188	677.188
Obras em andamento (a)		112.588	79.836
Depreciação acumulada		(52.651)	(35.715)
Provisão para redução ao valor recuperável (impairment)		(1.214)	-
Total		<u>788.719</u>	<u>774.117</u>

(a) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com as próximas construções.

Movimentação das propriedades para investimentos

	31.12.2017	31.12.2016
Saldo no início do exercício	774.117	758.562
Provisão para redução ao valor recuperável	(1.214)	-
Adições (a)	32.752	32.245
Depreciações e amortizações	(16.936)	(16.690)
Saldo no fim do exercício	<u>788.719</u>	<u>774.117</u>

(a) A Companhia capitalizou juros de empréstimos de R\$4.771 em 2016. Em 2017, não foram capitalizados juros de empréstimos.

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:

	31.12.2017	31.12.2016
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	1.276.980	1.215.242

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

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de 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 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 o imóvel construído são:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%):		
Taxa de desconto	8,25% a 13,00%	9,50% a 13,00%
Cap rate	8,50% a 8,75%	8,00%

As propriedades para investimentos foram dadas em garantia em uma operação de certificado de recebíveis imobiliário ("CRI").

## 10. CONTAS A PAGAR

São representadas por:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Contas a pagar	1.507	2.114
Retenções técnicas	957	1.578
Provisões diversas	880	1.951
	<u>3.344</u>	<u>5.643</u>

## 11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São representados por:

	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Cédula de crédito bancário	9,5% a.a+TR	03/12/2023	59.926	65.602
Cédula de crédito bancário	9,7% a.a+TR	29/11/2024	53.673	60.390
Plano Empresário	11,1% a.a+TR	28/05/2025	108.535	122.426
Custo de transação			<u>(1.681)</u>	<u>(1.925)</u>
Total			<u>220.453</u>	<u>246.493</u>
Circulante			26.894	22.385
Não circulante			193.559	224.108

A operação de empréstimo possui cláusula restritiva determinando a manutenção de índice de cobertura de dívida superior a 1,00. O índice é calculado pelo valor mensal recebido pelas locação em aberto dividido pelo valor da parcela da operação de securitização paga mensalmente.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas atreladas aos contratos de empréstimos.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
2018	-	23.689
2019	28.773	26.633
2020	30.589	29.680
2021	32.598	33.019
A partir de 2022	<u>101.599</u>	<u>111.087</u>
	<u>193.559</u>	<u>224.108</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo no início do exercício	246.493	247.487
Juros apropriados	25.016	25.309
Juros capitalizados	-	4.771
Captação	-	6.420
Pagamento – Principal	(26.703)	(11.602)
Pagamento – Juros	(24.596)	(26.135)
Amortização de custos de transação	243	243
Saldo no fim do exercício	<u>220.453</u>	<u>246.493</u>

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

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Natureza		
Cível	115	113
Depósitos judiciais	(9)	-
Líquido	<u>106</u>	<u>113</u>

Em 31 de dezembro de 2017, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$853 (R\$97 em 2016) de natureza fiscal e R\$170 (R\$330 em 2016) de natureza cível.

### 13. JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO A PAGAR

Os juros sobre capital próprio (JSCP) foram assim calculados:

	<u>31/12/2017</u>
Capital social	526.995
Reservas	11.809
TJLP (a)	7,5%
Juros sobre capital próprio calculado	40.410
Juros sobre capital próprio provisionado	1.200

(a) Conforme TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) divulgada pelo BNDES.

(b) As Companhias podem optar pelo maior limite de utilização entre 50% do lucro líquido desconsiderando os impostos ou 50% da reserva de lucro. A Companhia optou por não constituir JSCP até o limite máximo permitido com base no lucro ajustado do exercício de 2017.

### 14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### Capital social

O capital social subscrito está representado por 574.663.145 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$574.663. Desse montante, R\$561.001, correspondente a 561.000.545 ações, estava totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2017.

Em 30 de abril de 2016, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social em R\$53.048, tendo sido integralizado R\$34.006 até 31 de dezembro de 2017.

#### Reserva legal

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

#### Reserva de lucros

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

#### 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.

## 15. RECEITA LÍQUIDA

É representada por:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Receita bruta de aluguel	79.872	70.637
Deduções:		
Descontos concedidos	(7.235)	(3.108)
Impostos incidentes sobre a receita	(4.219)	(3.783)
Total	<u>68.418</u>	<u>63.746</u>

## 16. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

São representadas por:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
(Constituição) reversão de provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.096)	77
Perda efetiva com contas a receber	(913)	-
Ajuste a valor presente	(217)	-
Despesas com condomínio	(6.258)	(8.241)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(808)	(310)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(1.051)	(889)
Despesas com manutenção	(594)	(99)
Outras	(1.016)	(1.029)
Total	<u>(11.953)</u>	<u>(10.491)</u>

## 17. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<u>Despesas Financeiras</u>		
Despesas bancárias	(4)	(3)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(25.016)	(25.309)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(184)	(176)
Outras	(235)	(345)
	<u>(25.439)</u>	<u>(25.833)</u>
<u>Receitas Financeiras</u>		
Rendimento de aplicação financeira	1.155	849
Juros	823	49
Descontos obtidos	-	2
Juros sobre recebíveis	25	-
Outras	-	1
	<u>2.003</u>	<u>901</u>

## 18. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Lucro antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	14.458	11.618
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	34%	34%
	<u>(4.915)</u>	<u>(3.950)</u>
Efeito dos juros sobre o capital próprio	408	-
Outros	<u>(975)</u>	<u>(37)</u>
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(5.482)</u>	<u>(3.987)</u>
Correntes	(2.454)	-
Diferidos	(3.028)	(3.987)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido em 31 de dezembro estão assim demonstrados:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
CSLL diferido	(5.779)	(4.985)
IRPJ diferido	(16.054)	(13.846)
PIS diferido	(107)	(125)
Cofins diferido	<u>(493)</u>	<u>(575)</u>
Imposto diferido passivo (a)	<u>(22.433)</u>	<u>(19.531)</u>
CSLL diferido	129	136
IRPJ diferido	<u>358</u>	<u>377</u>
Imposto diferido ativo (b)	<u>487</u>	<u>513</u>
Líquido	<u>(21.946)</u>	<u>(19.018)</u>

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

(b) Decorre da provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento, constituídas no exercício.

## 19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gestão de risco 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 financeiros detalhados nas notas explicativas nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na nota explicativas nº 5) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

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

A dívida da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Endividamento	220.453	246.493
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(14.653)</u>	<u>(9.301)</u>
Dívida líquida	<u>205.800</u>	<u>237.192</u>
Patrimônio líquido	576.138	538.804
Índice de dívida sobre o patrimônio líquido	0,36	0,44

#### Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2017</u>	<u>Classificação</u>
Ativos financeiros:		
Caixa e equivalentes de caixa	14.653	Empréstimos e recebíveis
Contas a receber	<u>16.350</u>	Empréstimos e recebíveis
	<u>31.003</u>	
Passivos financeiros:		
Empréstimos e financiamentos	220.453	Outros passivos
Contas a pagar	<u>3.344</u>	Outros passivos
	<u>223.797</u>	

#### Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, decorrentes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais. O risco é basicamente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros.

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

Devido aos contratos de locação vigentes, a Companhia possui concentração de clientes, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

#### 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, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

#### 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 estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2017, 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 2017, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA, IGPM e TR com cada cenário:

<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário Provável 6,63%	Cenário 2 4,97%	Cenário 3 3,31%
Aplicações Financeiras (a)	CDI	12.531	831	623	415

  

<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário Provável 4,64%	Cenário 2 3,48%	Cenário 3 2,32%
Contas a receber	IGPM	19.829	920	690	460

  

<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário Provável 0,60%	Cenário 2 0,75%	Cenário 3 0,90%
Cédula de crédito bancário	TR	59.926	360	449	539
Cédula de crédito bancário	TR	53.673	322	403	483
Plano Empresário	TR	108.535	651	814	977

(a) Referem-se a aplicações financeiras classificadas na categoria - Nível 1.

## 20. SEGUROS

A Companhia mantém seguros para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil. O resumo das apólices vigentes em 31 de dezembro de 2017 é como segue:

<u>Descrição</u>	<u>Valor Segurado</u>	<u>Vigência Início</u>	<u>Vigência Término</u>
Seguro Patrimonial	639.065	28/06/2017	28/06/2018
Responsabilidade Civil	61.879	09/02/2017	09/03/2018

## 21. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 26 de abril de 2018, considerando os eventos subsequentes até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

---