

# **REC LOG 331**

## **Empreendimentos**

### **Imobiliários 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 LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários 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 LOG 331 Empreendimentos Imobiliários 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.

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.

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

## **Responsabilidades 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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se 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 LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<b>CIRCULANTES</b>				<b>CIRCULANTES</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	15.171	1.001	Empréstimos e financiamentos	12	9.098	7.254
Contas a receber	6	5.304	6.471	Contas a pagar	10	23.058	28.373
Adiantamentos a fornecedores		62	1.792	Contas a pagar - partes relacionadas	11	2.115	2.115
Impostos e contribuições a compensar	7	72	1.316	Adiantamento de clientes	13	14.459	14.905
Outros ativos		<u>879</u>	<u>705</u>	Juros sobre capital próprio a pagar	14	2.386	6.969
Total dos ativos circulantes		<u>21.488</u>	<u>11.285</u>	Imposto de renda e contribuição social a pagar	18	501	63
				Obrigações fiscais		<u>488</u>	<u>690</u>
				Total dos passivos circulantes		<u>52.105</u>	<u>60.369</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>				<b>NÃO CIRCULANTES</b>			
Títulos e valores imobiliários	8	8.405	8.007	Empréstimos e financiamentos	12	226.405	208.060
Contas a receber - partes relacionadas	11	3.886	-	Impostos diferidos	19	1.054	1.562
Propriedades para investimentos	9	<u>511.177</u>	<u>556.544</u>	Provisão para riscos fiscais e cíveis	15	<u>469</u>	<u>603</u>
Total dos ativos não circulantes		523.468	564.551	Total dos passivos não circulantes		<u>227.928</u>	<u>210.225</u>
				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
				Capital social integralizado	16	141.953	170.405
				Reserva de capital	16	117.804	123.804
				Reservas de lucros	16	<u>5.166</u>	<u>11.033</u>
				TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>264.923</u>	<u>305.242</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<u>544.956</u>	<u>575.836</u>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>544.956</u>	<u>575.836</u>

As notas explicativas fazem parte das demonstrações financeiras.

REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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	17	49.210	51.603
Custo dos serviços prestados	9	<u>(8.910)</u>	<u>(8.938)</u>
LUCRO BRUTO		40.300	42.665
DESPESAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	18	(2.375)	(1.886)
Provisão para redução ao valor recuperável	9	(9.092)	(238)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>28.833</u>	<u>40.541</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	19	(24.934)	(25.796)
Receitas financeiras	19	1.579	1.241
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>5.478</u>	<u>15.986</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes	20	(1.878)	(1.099)
Diferidos	20	(51)	(2.002)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>3.549</u>	<u>12.885</u>
Lucro por ação - R\$		0,01	0,12

---

As notas explicativas fazem parte das demonstrações financeiras.

REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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	3.549	12.885
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>3.549</u>	<u>12.885</u>

As notas explicativas fazem parte das demonstrações financeiras.

REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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		Reserva de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar		Reserva Legal	Retenção de lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015		148.118	-	123.804	598	4.519	-	277.039
Aumento de capital social	16	115.000	(100.000)	-	-	-	-	15.000
Integralização de capital	16	-	7.287	-	-	-	-	7.287
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	12.885	12.885
Destinação do lucro:								
Juros sobre o capital próprio	14	-	-	-	-	-	(6.969)	(6.969)
Reserva de retenção de lucros	16	-	-	-	-	5.916	(5.916)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		263.118	(92.713)	123.804	598	10.435	-	305.242
Cisão de ativos líquidos	1	(43.121)	-	-	-	-	-	(43.121)
Subscrição de capital	16	69.578	(69.578)	-	-	-	-	-
Integralização de capital	16	-	14.669	-	-	-	-	14.669
Conversão de reservas de lucros	16	-	-	(6.000)	(598)	6.598	-	-
Dividendos adicionais pagos	16	-	-	-	-	(13.030)	-	(13.030)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	3.549	3.549
Destinação do lucro:								
Juros sobre o capital próprio	14	-	-	-	-	-	(2.386)	(2.386)
Reserva de retenção de lucros	16	-	-	-	-	1.163	(1.163)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		289.575	(147.622)	117.804	-	5.166	-	264.923

As notas explicativas fazem parte das demonstrações financeiras.

REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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	5.478	15.986
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	23.772	24.476
Custos de transação	29	-
Depreciação e amortização	8.910	8.938
(Reversão) Provisão para riscos fiscais e cíveis	(134)	60
Provisão para ajuste ao valor recuperável - impairment	9.092	238
Juros de aplicações financeiras	(398)	(891)
Redução (Aumento) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	1.167	(342)
Impostos e contribuições a compensar	1.244	314
Adiantamentos a fornecedores	1.730	(809)
Outros ativos	(4.060)	237
Aumento (Redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(5.315)	5.844
Adiantamento de clientes	(446)	3.606
Obrigações fiscais	(202)	(72)
Imposto de renda e contribuição social pagos	<u>(1.487)</u>	<u>(1.084)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	39.380	56.501
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições às propriedades para investimentos	<u>(16.268)</u>	<u>(56.608)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(16.268)	(56.608)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Pagamento de principal de empréstimos	(7.441)	(7.236)
Pagamento de juros de empréstimos	(20.466)	(18.510)
Liberação de empréstimos	24.700	-
Pagamento de custas sobre empréstimos	(405)	-
Dividendos e Juros sobre capital próprio pagos	(19.999)	-
Integralização de capital social	<u>14.669</u>	<u>22.287</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(8.942)	(3.459)
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u><u>14.170</u></u>	<u><u>(3.566)</u></u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No início do exercício	1.001	4.567
No final do exercício	15.171	1.001
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u><u>14.170</u></u>	<u><u>(3.566)</u></u>

As notas explicativas fazem parte das demonstrações financeiras.

## REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 LOG 331 Empreendimentos Imobiliários 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 gestão de participações em outras sociedades, empresárias ou civis, como sócia, acionista ou quotista; e (2) as atividades de empreendimentos imobiliários e administração por conta própria de bens imóveis.

A Companhia possui um total de 7 galpões situados em diversas localidades, tais como Rodovia Presidente Dutra, Brasília, Goiânia, Irajá, São Bernardo do Campo, Itatiaia, totalizando aproximadamente 176.776 m<sup>2</sup> de área locável. Dentre esses galpões, 98% estão ocupados por cerca de 5 locatários e 2% estão vagos. A Companhia está desenvolvendo 26.806 m<sup>2</sup> na localidade de Irajá.

Em 1º de março de 2017 a Companhia cindiu parte do acervo patrimonial líquido no montante de R\$43.121 em favor da GLP H Participações S.A., conforme segue:

<u>Descrição</u>	<u>R\$</u>
<u>Ativos</u>	
Propriedades para investimentos	43.633
<u>Passivos</u>	
Impostos diferidos passivos	(512)
Ativos líquidos	<u>43.121</u>

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

A Companhia apresentou capital circulante líquido negativo no valor de R\$30.617 visto que parte substancial dos passivos circulantes refere-se às obrigações contraídas junto a instituições financeiras, sendo que estas obrigações estão atualizadas e refletem as obrigações para os próximos 12 meses, enquanto os ativos circulantes demonstram somente as contas a receber levantadas na data das demonstrações financeiras. A Administração prevê a geração de caixa decorrente da locação de aluguéis suficiente para liquidar as obrigações de curto prazo da Companhia.

### 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:

##### a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas:

As estimativas de provável, possível e remota, são avaliadas de acordo como o andamento dos processos, que estão sujeitos a interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter 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 períodos.

### 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. Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

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

### 3.7. 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%.

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

### 3.8. 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.

### 3.9. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

### 3.10. 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:

Pronunciamento	CPC correspondente	Descrição
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

Pronunciamento	CPC correspondente	Descrição
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 representados por:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Caixa e bancos	108	235
Aplicações financeiras (a)	<u>15.063</u>	<u>766</u>
	<u>15.171</u>	<u>1.001</u>

(a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 98,25% (72,38% em 2016) 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 alugueis	3.777	6.309
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(278)
Contas a receber - condomínio	<u>1.527</u>	<u>440</u>
Total	<u>5.304</u>	<u>6.471</u>

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

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não possuía contas a receber vencido há mais de 90 dias.

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Ano de 2017	-	61.111
Ano de 2018	52.347	61.111
Ano de 2019	51.528	59.633
Ano de 2020	42.223	48.555
Ano de 2021	28.530	35.264
Posteriores a 2020	<u>45.686</u>	<u>63.857</u>
	<u>220.314</u>	<u>329.531</u>

## 7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

São representadas por:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicação financeira	-	99
Imposto de renda a recuperar	69	1.006
Contribuição social recuperar	3	211
	<u>72</u>	<u>1.316</u>

## 8. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

São representados por:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Certificado de depósito bancário - CDB (a)	8.405	8.007

(a) Refere-se ao valor depositado em CDB referente à parcela do preço de aquisição do imóvel da Companhia ainda em processo de discussão. Tal recurso está sendo remunerado por 98,25% do CDI (90% em 2016).

## 9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	Vida útil média em anos	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Terrenos		144.308	162.098
Edificações, instalações e outros	40	348.624	402.943
Obras em andamento		65.189	48.922
Provisão para redução ao valor recuperável (impairment)		(9.330)	(238)
Depreciação acumulada		<u>(37.614)</u>	<u>(57.181)</u>
		<u>511.177</u>	<u>556.544</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Saldo no início do exercício	556.544	509.112
Acervo cindido (nota explicativa nº 1)	(43.633)	-
Provisão para redução ao valor recuperável, líquida	(9.092)	(238)
Adições	16.268	56.608
Depreciações	<u>(8.910)</u>	<u>(8.938)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>511.177</u>	<u>556.544</u>

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

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	718.288	714.343

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. A administração concluiu que três das propriedades apresentavam indicativos de valor recuperável inferior ao valor de custo, para a qual foi registrada provisão para perda ao valor recuperável no montante de R\$9.330 (R\$238 em 2016) na rubrica de "Provisão para redução ao valor recuperável".

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%):		
Taxa de desconto	8,50% a 10,00%	10,00% a 13,00%
Cap rate	8,5% a 9,5%	8,5% a 11,5%

Seis das propriedades para investimentos foram dadas em garantia em uma operação de cédula de crédito imobiliário ("CCI").

## 10. CONTAS A PAGAR

São representadas por:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Contas a pagar	402	2.522
Retenções técnicas	435	699
Provisões diversas	125	4.094
Contas a pagar por aquisição de terreno (a)	<u>22.096</u>	<u>21.058</u>
	<u>23.058</u>	<u>28.373</u>

- (a) Trata-se de retenção contratual de terreno adquirido em exercícios anteriores. A Companhia possui esta obrigação, no entanto, houve a necessidade de realizar reparos sobre o bem adquirido e com isso a Companhia aguarda aprovações pelos órgãos competentes para concluir o montante total de suas obrigações. Tal demanda está sendo discutida judicialmente com os antigos proprietários e foi classificada como possível pelos assessores jurídicos da Companhia. Dado que tal obrigação decore de obrigação contratual, optamos por manter o saldo provisionado até a decisão final.

## 11. PARTES RELACIONADAS (CONTAS A RECEBER E CONTAS A PAGAR)

São representadas por:

	<u>31/12/2017</u>
Contas a receber – GLP H (a)	3.886
Contas a pagar – REC LOG 411 (b)	<u>(2.115)</u>
	<u>1.771</u>

- (a) O montante líquido registrado refere-se a valores pagos e recebidos na conta corrente da REC LOG 331 S.A., após a cisão, e decorre das operações originais de locação ainda estarem vinculadas a empresa sucedida. Adicionalmente, após a cisão, outros custos tais quais ITBI, seguros e pequenas reformas foram arcados pela sucedida. Sobre tais valores não incidem encargos financeiros.
- (b) Refere-se a uma obrigação da Companhia para com a REC LOG 411 S.A., com relação a um processo para recorrer a cobrança indevida de ISS. Devido a galpão pertencer a Companhia e o depósito ter sido realizado pela REC LOG 411 S.A., fora constituída a obrigação de reaver esse valor assim que o processo for finalizado. Sobre tais valores não incidem encargos financeiros.

## 12. 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 imobiliário	9,5% a.a +TR	12/03/2021	210.230	215.314
Plano Empresário	12,0% a.a +TR	07/09/2027	25.649	-
Custo de transação			<u>(376)</u>	-
			<u>235.503</u>	<u>215.314</u>
Circulante			9.098	7.254
Não circulante			226.405	208.060

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
2018	-	7.645
2019	9.314	7.859
2020	9.925	8.464
2021	187.384	184.092
A partir de 2022	<u>19.782</u>	<u>-</u>
Total	<u>226.405</u>	<u>208.060</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Saldo no início do exercício	215.314	216.584
Juros apropriados	23.772	24.476
Liberação de empréstimo	24.700	-
Pagamento - Principal	(7.441)	(7.236)
Pagamento - Juros	(20.466)	(18.510)
Adição – custo de transação	(405)	-
Baixa – custo de transação	29	-
Saldo no fim do exercício	<u>235.503</u>	<u>215.314</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.

13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Foi firmado com o locatário Procter & Gamble Indústria e Comércio Ltda. em 01 de julho de 2009, o Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial com duração de 10 anos.

	<u>Período de Locação</u>		<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	<u>Início</u>	<u>Término</u>		
Procter & Gamble	Agosto de 2017	Julho de 2018	14.459	-
Procter & Gamble	Agosto de 2016	Julho de 2017	-	14.905

O saldo refere-se ao arrendamento mercantil correspondente a um ano de locação recebido antecipadamente do cliente supracitado, tal adiantamento é então mensalmente apropriado ao resultado seguindo os critérios de reconhecimento de receita detalhados na nota explicativa nº 3.3. Anualmente os valores de aluguel são atualizados pelo IPCA.

## 14. JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO A PAGAR

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Capital social	141.953	170.405
Reservas	134.837	128.921
TJLP (a)	7,5%	5%
Juros sobre capital próprio calculado	20.759	14.966
Juros sobre capital próprio provisionado	2.386	6.969

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

(b) As Companhias devem optar pelo maior limite de utilização entre 50% do lucro líquido 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 e 2016.

## 15. PROVISÃO PARA RISCOS FISCAIS E CÍVEIS

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Natureza		
Fiscal	531	514
Cível	<u>89</u>	<u>89</u>
	620	603
Bloqueio judicial	(151)	-
Líquido	<u><u>469</u></u>	<u><u>603</u></u>

Os processos de natureza fiscal referem-se a discussões acerca de imposto de renda pessoa jurídica ("IRPJ"), contribuição social sobre o lucro líquido ("CSLL"), programa de integração social ("PIS") e contribuição para o financiamento da seguridade social ("COFINS"). Tais processos encontram-se em fase inicial de análise na esfera judicial.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a Companhia discutia judicialmente o saldo a pagar pela compra de terreno, tal valor encontra-se registrado na rubrica de "contas a pagar" com depósito parcial registrado na rubrica de "títulos e valores mobiliários". Vide notas explicativas nº 8 e nº 10.

Para a data-base de 31 de dezembro de 2017, temos contingências classificadas com probabilidade de perda possível no montante de R\$2.637 na esfera fiscal, R\$22.128 na esfera civil (R\$2.478 na esfera fiscal em 2016).

## 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social subscrito está representado por 289.575.017 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$289.575. Desse montante, R\$141.953, correspondente a 141.953.017 ações, estava totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2017.

Em 1º de março de 2017, em Assembleia Geral Extraordinária, houve a redução de capital por cisão de ativos no montante de R\$43.121.

Em 03 de abril de 2017, em Assembleia Geral Extraordinária, houve o aumento do capital de R\$150.000.

<u>Acionistas</u>	<u>Participação</u>
LPP Investimentos Fundo de Investimento em Participações	%
Total	100%

#### Reserva legal

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

Em função da reserva de capital representar mais de 30% do capital social, a Companhia optou por não mais constituir a reserva legal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

Em 28 de abril de 2017, a Companhia aprovou a conversão de R\$598 da reserva de legal à reserva de lucros.

#### Reserva de capital

Refere-se ao excesso da mais-valia mediante à emissão das novas ações no decorrer do exercício de 2014.

Em 28 de abril de 2017, a Companhia aprovou a conversão de R\$6.000 da reserva de capital à reserva de lucros.

#### 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 Assembleis 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.

Em 20 de junho de 2017 a Companhia distribuiu R\$19.999 de dividendos, sendo R\$6.969 de Juros Sobre Capital Próprio aprovados em 2016 e R\$13.030 da Reserva de Retenção de Lucros.

## 17. RECEITA LÍQUIDA

É representada por:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Receita bruta de aluguel	55.021	56.980
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(1.031)	(260)
Impostos sobre locação	<u>(4.780)</u>	<u>(5.117)</u>
Total	<u><u>49.210</u></u>	<u><u>51.603</u></u>

## 18. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

São representadas por:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Manutenção predial e instalação	(77)	(122)
Gerenciamento de propriedade	(35)	(4)
IPTU - Imposto territorial urbano	(145)	(87)
Seguro de imóvel	(264)	(427)
Serviços advocatícios, auditoria e contábil	(673)	(223)
Comissão	(116)	(116)
Despesas indedutíveis	(697)	-
Provisão perdas judiciais	(17)	(60)
Reversão (Provisão) para crédito de liquidação duvidosa	278	(278)
Outras despesas	<u>(629)</u>	<u>(569)</u>
Total	<u><u>(2.375)</u></u>	<u><u>(1.886)</u></u>

## 19. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>Despesas Financeiras</u>		
Despesas bancárias	(2)	(2)
Juros sobre empréstimo e financiamento	(23.772)	(24.476)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(87)	(93)
Outras despesas financeiras	(34)	(30)
Juros financeiros	<u>(1.039)</u>	<u>(1.195)</u>
Total	<u><u>(24.934)</u></u>	<u><u>(25.796)</u></u>
<u>Receitas Financeiras</u>		
Rendimento de aplicação financeira	1.428	1.185
Desconto obtido	149	17
Juros sobre recebíveis	<u>2</u>	<u>39</u>
Total	<u><u>1.579</u></u>	<u><u>1.241</u></u>

## 20. 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)	5.478	15.986
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(1.862)</u>	<u>(5.435)</u>
Efeito dos juros sobre o capital próprio	811	2.369
Outros	<u>(878)</u>	<u>(35)</u>
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u><u>(1.929)</u></u>	<u><u>(3.101)</u></u>
Correntes	(1.878)	(1.099)
Diferidos	(51)	(2.002)

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	(2.169)	(1.883)
IRPJ diferido	(6.025)	(5.230)
PIS diferido	(28)	(37)
Cofins diferido	<u>(131)</u>	<u>(170)</u>
Imposto diferido passivo (a)	<u><u>(8.353)</u></u>	<u><u>(7.320)</u></u>
CSLL diferido	1.932	1.524
IRPJ diferido	<u>5.367</u>	<u>4.234</u>
Imposto diferido ativo (b)	<u><u>7.299</u></u>	<u><u>5.758</u></u>
Líquido	<u><u>(1.054)</u></u>	<u><u>(1.562)</u></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.

## 21. 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 12, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na nota explicativas nº5) 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>2017</u>	<u>2016</u>
Endividamento	235.503	215.314
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(15.171)</u>	<u>(1.001)</u>
Dívida líquida	<u>220.332</u>	<u>214.313</u>
Patrimônio líquido	260.920	305.242
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	0,8444	0,7021

#### Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2017</u>	<u>Classificação</u>
Ativos financeiros:		
Caixa e equivalentes de caixa	15.171	Empréstimos e recebíveis
Títulos e valores mobiliários	8.405	
Contas a receber – partes relacionadas	3.886	
Contas a receber	<u>5.304</u>	Empréstimos e recebíveis
	<u>32.766</u>	
Passivos financeiros:		
Empréstimos e financiamentos	235.503	Outros passivos
Contas a pagar – partes relacionadas	2.115	Outros passivos
Contas a pagar	<u>23.058</u>	Outros passivos
	<u>260.676</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 (principalmente o IPCA o 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 contabiliza nenhum ativo ou passivo financeiro de taxa de juros fixa pelo valor justo por meio do resultado, e não designam derivativos (swaps de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de hedge de valor justo. Portanto, uma alteração nas taxas de juros na data de relatório não alteraria o resultado.

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, 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	15.063	999	749	499
Títulos e Valores Mobiliários CDB	CDI	8.405	557	418	278

  

<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário Provável 3,68%	Cenário 2 2,76%	Cenário 3 1,84%
Contas a receber	IPCA	1.173	43	32	22
Contas a receber	IGPM	2.604	121	91	60

  

<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário Provável 0,60%	Cenário 2 0,75%	Cenário 3 0,90%
Cédula de crédito imobiliário	TR	210.230	1.261	1.577	1.892
Plano Empresário	TR	25.649	153	191	230

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

## 22. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO O CAIXA

Conforme nota explicativa nº 1, a Companhia cindiu parte das propriedades para investimentos e impostos diferidos ativos no montante de R\$43.121.

## 23. 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:

Descrição	<u>Valor Segurado</u>	<u>Vigência Início</u>	<u>Vigência Termino</u>
Seguro Patrimonial	339.831	28/06/2017	28/06/2018
Responsabilidade Civil	53.342	09/02/2017	09/03/2018

## 24. 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.

---