

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras Individuais e
Consolidadas Referentes ao Exercício
Findo em 31 de Março de 2018 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores da
LPP I Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LPP I Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2018 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, exceto pelos possíveis efeitos decorrentes do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", que podem afetar a comparabilidade das demonstrações financeiras, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da LPP I Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de março de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Conforme demonstrado na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras, a Companhia reconheceu nos resultados individual e consolidado do exercício findo em 31 de março de 2017 R\$36.855 mil e R\$37.357 mil, respectivamente, relativos à provisão para perda ao valor recuperável das propriedades para investimento. Contudo, como a provisão até 31 de março de 2016 era efetuada de forma consolidada e em 2017 foi calculada com base no valor recuperável de cada propriedade, há um efeito decorrente dessa alteração de critério que não foi calculado e aplicado retrospectivamente. Como consequência, os resultados individual e consolidado relativos ao exercício findo em 31 de março de 2017, apresentados para fins de comparação, podem conter efeitos relativos a exercícios anteriores, os quais não puderam ser determinados.

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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

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

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

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício findo em 31 de março de 2017

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de março de 2017, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório, em 9 de junho de 2017, com ressalva relacionada ao assunto mencionado na seção intitulada "Base para opinião com ressalva".

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 e de suas controladas.
- 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 e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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, 24 de agosto 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

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE MARÇO DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017			31/03/2018	31/03/2017		
			(Reclassificado)		(Reclassificado)						
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	5	3.802	18.991	4.845	20.752	Empréstimos e financiamentos	11	9.400	5.410	9.400	5.410
Contas a receber de clientes	6	7.231	7.851	9.361	11.127	Contas a pagar	12	2.910	3.353	3.005	3.355
Impostos e contribuições a compensar	7	892	1.906	892	1.922	Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	53	162	437
Outros ativos		<u>1.218</u>	<u>2.816</u>	<u>1.280</u>	<u>2.841</u>	Obrigações fiscais		397	624	416	664
Total dos ativos circulantes		<u>13.143</u>	<u>31.564</u>	<u>16.378</u>	<u>36.642</u>	Adiantamentos de clientes		166	493	166	493
						Contas a pagar - partes relacionadas	8	699	-	699	-
NÃO CIRCULANTES						Dividendos a pagar	15	1.635	-	1.635	-
Contas a receber - partes relacionadas	8	24.427	4.338	24.427	4.338	Outras contas a pagar	13	<u>2.259</u>	<u>1.788</u>	<u>2.259</u>	<u>1.788</u>
Impostos diferidos ativos	19	10.049	15.172	10.015	15.172	Total dos passivos circulantes		<u>17.466</u>	<u>11.721</u>	<u>17.742</u>	<u>12.147</u>
Depósitos judiciais	14	3.319	3.260	3.319	3.260						
Investimentos em controladas	9	88.485	103.161	-	-	NÃO CIRCULANTES					
Propriedades para investimento	10	<u>463.566</u>	<u>451.584</u>	<u>562.183</u>	<u>563.568</u>	Empréstimos e financiamentos	11	211.304	143.404	211.304	143.404
Total dos ativos não circulantes		<u>589.846</u>	<u>577.515</u>	<u>599.944</u>	<u>586.338</u>	Provisão para riscos	14	1.093	1.615	1.094	1.616
						Outras contas a pagar	13	<u>6.907</u>	<u>6.370</u>	<u>6.907</u>	<u>6.370</u>
						Total dos passivos não circulantes		<u>219.304</u>	<u>151.389</u>	<u>219.305</u>	<u>151.390</u>
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social integralizado	15	360.969	446.969	360.969	446.969
						Reserva legal	15	344	-	344	-
						Reservas de lucros	15	4.906	-	4.906	-
						Prejuízos acumulados		-	(1.000)	-	(1.000)
						Total do patrimônio líquido atribuído aos controladores		<u>366.219</u>	<u>445.969</u>	<u>366.219</u>	<u>445.969</u>
						Participação de não controladores		-	-	<u>13.056</u>	<u>13.474</u>
						TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>366.219</u>	<u>445.969</u>	<u>379.275</u>	<u>459.443</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>602.989</u>	<u>609.079</u>	<u>616.322</u>	<u>622.980</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>602.989</u>	<u>609.079</u>	<u>616.322</u>	<u>622.980</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2018
 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro (prejuízo) por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
RECEITA LÍQUIDA	16	38.359	90.721	46.752	102.691
Custo dos serviços prestados	10	(16.459)	(21.869)	(18.087)	(23.496)
LUCRO BRUTO		21.900	68.852	28.665	79.195
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	17	(10.474)	(8.659)	(11.055)	(9.019)
Resultado de equivalência patrimonial	9	4.669	7.233	-	-
Despesas tributárias		(95)	(6.318)	(101)	(6.331)
Provisão para redução ao valor recuperável	10	12.452	(36.855)	12.954	(37.357)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		28.452	24.253	30.463	26.488
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	18	1.493	1.820	1.676	2.189
Despesas financeiras	18	(16.937)	(58.506)	(16.937)	(58.507)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		13.008	(32.433)	15.202	(29.830)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	19	-	(53)	(974)	(1.481)
Diferidos	19	(5.123)	12.754	(5.157)	12.754
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		7.885	(19.732)	9.071	(18.557)
Atribuição do lucro (prejuízo) líquido					
Aos acionistas controladores				7.885	(19.732)
Participação de não controladores				1.186	1.175
Lucro (Prejuízo) por ação - R\$		0,02	(0,04)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	7.885	(19.732)	9.071	(18.557)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>7.885</u>	<u>(19.732)</u>	<u>9.071</u>	<u>(18.557)</u>
Atribuição do lucro (prejuízo) líquido				
Aos acionistas controladores			7.885	(19.732)
Participação de não controladores			1.186	1.175

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Total do patrimônio dos controladores	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio
			Reserva legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2016		543.878	2.853	15.879	-	562.610	12.873	575.483
Redução de capital social	15	(8.500)	-	-	-	(8.500)	(477)	(8.977)
Cisão de ativos	1	(114.209)	-	-	-	(114.209)	-	(114.209)
Aumento de capital social	15	25.800	-	-	-	25.800	-	25.800
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		-	-	-	(19.732)	(19.732)	1.175	(18.557)
Destinação do lucro:								
Dividendos distribuídos	15	-	-	-	-	-	(97)	(97)
Reserva de retenção de lucros	15	-	(2.853)	(15.879)	18.732	-	-	-
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2017		446.969	-	-	(1.000)	445.969	13.474	459.443
Redução de capital social	15	(86.000)	-	-	-	(86.000)	-	(86.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	7.885	7.885	1.186	9.071
Destinação do lucro:								
Reserva legal	15	-	344	-	(344)	-	-	-
Dividendos distribuídos	15	-	-	-	-	-	(1.604)	(1.604)
Dividendos mínimos obrigatório	15	-	-	-	(1.635)	(1.635)	-	(1.635)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	4.906	(4.906)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2018		360.969	344	4.906	-	366.219	13.056	379.275

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	13.008	(32.433)	15.202	(29.830)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	(4.669)	(7.233)	-	-
Depreciação e amortização	16.459	21.869	18.087	23.496
Provisão para ajuste ao valor recuperável	(12.452)	36.855	(12.954)	37.357
Juros provisionados	16.215	57.504	16.215	57.504
Reversão de provisão para riscos	(522)	(444)	(522)	(443)
REDUÇÃO (AUMENTO) NOS ATIVOS OPERACIONAIS:				
Contas a receber	58.303	2.987	59.449	769
Impostos e contribuições a compensar	1.014	1.664	1.030	1.657
Outros ativos	4.283	(5.672)	4.246	(5.653)
AUMENTO (REDUÇÃO) NOS PASSIVOS OPERACIONAIS:				
Contas a pagar	(443)	387	(350)	294
Obrigações fiscais	(227)	(335)	(248)	(338)
Adiantamento de clientes	(327)	203	(327)	203
Outras contas a pagar	471	771	471	771
Pagamento de contingências e depósitos judiciais	(59)	(3.128)	(59)	(3.128)
Outros passivos circulantes e não circulantes	537	(12.899)	537	(12.925)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(53)	-	(1.249)	(1.384)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>91.538</u>	<u>60.096</u>	<u>99.528</u>	<u>68.350</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Recebimento de dividendos	7.291	5.412	-	-
Aquisição de participação societária	(215)	(125)	-	-
Redução de participação societária	-	1.256	-	-
Adições as propriedades para investimentos	(3.591)	(17.339)	(3.619)	(17.370)
Resgates financeiras de longo prazo	-	11.669	-	11.669
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>3.485</u>	<u>873</u>	<u>(3.619)</u>	<u>(5.701)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Integralização de capital social	-	25.800	-	25.800
Redução de capital social	(86.000)	(8.500)	(86.000)	(8.977)
Dividendos pagos	-	-	(1.604)	(97)
Pagamento de principal de empréstimos	(8.455)	(16.414)	(8.455)	(16.414)
Pagamento de juros de empréstimos	(15.757)	(47.515)	(15.757)	(47.515)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(110.212)</u>	<u>(46.629)</u>	<u>(111.816)</u>	<u>(47.203)</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(15.189)</u>	<u>14.340</u>	<u>(15.907)</u>	<u>15.446</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	18.991	4.651	20.752	5.306
No final do exercício	3.802	18.991	4.845	20.752
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(15.189)</u>	<u>14.340</u>	<u>(15.907)</u>	<u>15.446</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A LPP I Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma Sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas têm por atividade preponderante: (1) a gestão de participações em outras sociedades, empresárias ou civis, como sócia, acionista ou acionista; e (2) a gestão de empreendimentos imobiliários e administração por conta própria de bens imóveis.

A Companhia e suas controladas possuem um total de 6 galpões situados em diversas localidades, tais como Hortolândia, Vinhedo, Rio de Janeiro, Cachoeirinha e Vespasiano, totalizando aproximadamente 291.666 m² de área locável. Dentre esses galpões, 84% estão ocupados por cerca de 10 locatários e 16% estão vagos.

Em 28 de fevereiro de 2017 a Companhia cindiu parte do acervo patrimonial líquido no montante de R\$114.209 em favor da REC Cumbica S.A. e da REC Betim Empreendimento e Participações S.A., conforme segue:

Descrição	Controladora e Consolidado		
	REC Cumbica	REC Betim	Acervo cindido
Ativos:			
Propriedades para investimentos	339.098	177.981	517.079
Passivos:			
Impostos diferidos passivos	(5.611)	(3.877)	(9.488)
Empréstimos e financiamentos	(285.581)	(107.801)	(393.382)
Patrimônio líquido	<u>(47.906)</u>	<u>(66.303)</u>	<u>(114.209)</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.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 março de 2018.

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas estão definidas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas 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 financeiras individuais e consolidadas exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

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

a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas de provável, possível e remota são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, as quais estão sujeitas a interpretação de cada jurisprudência, fato que pode gerar uma variação da avaliação inicial dos advogados.

b) 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 10.

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 Bases de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades (incluindo entidades estruturadas) controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida.
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida.
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídas na demonstração do resultado e outros resultados abrangentes a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada. O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos proprietários da Companhia e às participações não controladoras.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas políticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

3.4 Ágio mais-valia de ativos

O ágio resultante da aquisição de investimentos pela Companhia está demonstrado ao custo na data da aquisição, líquido da perda acumulada por redução ao valor recuperável, se houver; e alocados às propriedades para investimentos. O ágio decorrente de investimentos controlados pela Companhia está demonstrado na Controladora na rubrica de "Investimentos em controladas" e no consolidado em "Propriedades para investimento".

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio é alocado a cada uma das propriedades para investimento.

As propriedades para investimento, para as quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente a teste de redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável da propriedade para investimento for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à propriedade e, posteriormente, a propriedade para investimento.

Quando da alienação da propriedade para investimento, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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 excedente a R\$240), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

A Companhia e algumas controladas realizas sua apuração através do lucro real e também há controladas que realizam sua apuração através do lucro presumido.

3.9 Propriedades para investimento

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 10.

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.

3.10 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.
- 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.
- 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 2018.

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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas e não é previsto qualquer impacto significativo.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Caixa e bancos	-	1	4	7
Aplicações financeiras (a)	<u>3.802</u>	<u>18.990</u>	<u>4.841</u>	<u>20.745</u>
Total	<u>3.802</u>	<u>18.991</u>	<u>4.845</u>	<u>20.752</u>

(a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 98% a 100% do CDI (70% a 75% do CDI em 31 de março de 2017). Estas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores há 90 dias com perdas insignificantes no valor.

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

São representadas por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Contas a receber de aluguéis	11.265	12.177	13.395	15.453
Provisão para crédito de liquidação duvidosa (a)	(4.326)	(4.326)	(4.326)	(4.326)
Outras contas a receber	<u>292</u>	<u>-</u>	<u>292</u>	<u>-</u>
Total	<u>7.231</u>	<u>7.851</u>	<u>9.361</u>	<u>11.127</u>

(a) Parte substancial do saldo refere-se a um locatário do setor industrial cujos créditos estão em discussão no âmbito de uma recuperação judicial. Em 31 de março de 2018, o processo de recuperação supracitado ainda não havia sido concluído, razão pela qual nenhuma baixa definitiva foi realizada.

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do 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.

A Companhia constituiu 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, essas contas a receber geralmente não são mais recuperáveis.

Composição por vencimento do saldo de contas a receber

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
A vencer	6.809	7.423	8.939	10.166
Vencido até 30 dias	130	952	130	1.485
Vencido de 31 a 60 dias	-	674	-	674
Vencido de 61 a 90 dias	-	1.083	-	1.083
Vencido acima de 90 dias	4.326	2.045	4.326	2.045
Total	<u>11.265</u>	<u>12.177</u>	<u>13.395</u>	<u>15.453</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Até 31/03/18	-	39.166	-	48.028
1/04/2018 a 31/03/19	46.357	36.208	52.766	42.404
1/04/2019 a 31/03/20	42.691	36.208	49.099	42.404
1/04/2020 a 31/03/21	38.595	36.074	45.003	42.271
1/04/2021 a 31/03/22	31.537	29.228	37.945	35.425
Após 31/03/2022	44.052	41.580	45.120	42.612
Total	<u>203.232</u>	<u>218.464</u>	<u>229.933</u>	<u>253.144</u>

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

São representados por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
IRPJ e CSLL a recuperar	714	1.851	714	1.865
Imposto de renda retido na fonte	178	2	178	4
Antecipação de IRPJ e CSLL	-	53	-	53
Total	<u>892</u>	<u>1.906</u>	<u>892</u>	<u>1.922</u>

8. CONTAS A RECEBER – PARTES RELACIONADAS

São representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Contas a receber	136.461	4.338	136.461	4.338
Contas a pagar	(112.733)	-	(112.733)	-
Total	23.728	4.338	23.728	4.338
Rec Betim	(699)	1.198	(699)	1.198
Rec Cumbica	24.427	3.140	24.427	3.140

O montante líquido registrado refere-se a valores pagos e recebidos na conta corrente da LPP I Empreendimentos e Participações S.A. após a cisão, e decorre das operações originais de empréstimos e locação ainda estarem vinculadas a LPP I.

Adicionalmente, após a cisão, outros custos tais quais ITBI, seguros e pequenas reformas foram arcados pela sucedida. Sobre tais valores não incidem encargos financeiros.

9. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

a) Composição sobre as controladas do Grupo no encerramento do exercício

	Participação %		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Rec Cachoeirinha	72,50%	72,50%	34.419	35.522	3.126	3.096
Rec MG 10	100,00%	100,00%	24.231	25.535	1.700	4.275
REC Log 32 S.A.	99,99%	99,99%	1	(2)	(23)	(28)
REC Log 42 S.A.	99,99%	99,99%	-	1	(23)	(28)
REC Log 52 S.A.	99,99%	99,99%	-	1	(23)	(28)
Dagny	99,99%	99,99%	1	1	(43)	(27)
Berdine	99,99%	99,99%	-	1	(45)	(27)
			58.652	61.059	4.669	7.233
Ágio – mais-valia de ativos (a)			42.604	42.604		
Amortização do ágio (b)			(3.134)	-		
Provisão para perda do valor recuperável			(9.637)	(502)		
Total dos investimentos			88.485	103.161		

(a) Refere-se ao ágio decorrente das aquisições da Companhia, tal ágio está fundamentado na mais-valia de terrenos, construções e outros fundamentos econômicos.

(b) Refere-se ao valor de amortização do ágio fundamentado em terreno e edificações das investidas REC Cachoeirinha e REC MG 10.

b) Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de março de 2018 e 2017

	Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Resultados	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Rec Cachoeirinha	47.669	49.185	193	188	47.476	48.997	4.312	4.270
Rec MG 10	24.347	25.770	116	235	24.231	25.535	1.700	4.275
REC Log 32 S.A.	1	1	-	3	1	(2)	(23)	(28)
REC Log 42 S.A.	1	1	1	-	-	1	(23)	(28)
REC Log 52 S.A.	1	1	1	-	-	1	(23)	(28)
Dagny	1	1	-	-	1	1	(43)	(27)
Berdine	-	1	-	-	-	1	(45)	(27)

c) Movimentação dos investimentos

	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Saldo no início do exercício	103.161	102.973
Aquisição de participação societária	215	125
Redução de participação societária	-	(1.256)
Resultado de equivalência patrimonial	4.669	7.233
Amortização de ágio	(3.134)	-
Provisão para perda do valor recuperável	(9.135)	(502)
Dividendos distribuídos no exercício	(7.291)	(5.412)
Saldo no fim do exercício	<u>88.485</u>	<u>103.161</u>

Todas as controladas supracitadas são contabilizadas nas demonstrações financeiras individuais pelo método de equivalência patrimonial.

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Vida útil em anos	Controladora		Consolidado	
		<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Terrenos		82.351	82.351	94.517	94.517
Edificações, instalações e outros	40	448.905	415.205	515.416	481.653
Obras em andamento		1.916	31.896	1.943	31.958
Ágio por mais-valia de ativo	40	-	-	42.604	42.604
Depreciação e amortização acumulada		(54.840)	(41.515)	(67.894)	(49.807)
Provisão para perda do valor recuperável		(14.766)	(36.353)	(24.403)	(37.357)
Total		<u>463.566</u>	<u>451.584</u>	<u>562.183</u>	<u>563.568</u>

Movimentação das propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Saldo no início do exercício	451.584	1.009.546	563.568	1.124.130
Depreciação e amortização	(13.325)	(21.869)	(18.087)	(23.496)
Adições	3.720	17.339	3.748	17.370
Provisão para perda do valor recuperável	21.587	(36.353)	12.954	(37.357)
Baixa de propriedade por cisão (a)	-	(517.079)	-	(517.079)
Saldo no fim do exercício	<u>463.566</u>	<u>451.584</u>	<u>562.183</u>	<u>563.568</u>

(a) Conforme descrito na nota explicativa nº 1, a Companhia cindiu os ativos e passivos em 28 de fevereiro de 2017.

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>Valor justo</u>	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Propriedades para investimentos construídas	635.590	561.050	746.484	679.081

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:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%):				
Taxa de desconto	8,0% a 9,8%	9,5% a 10,3%	8,0% a 10,5%	9,5% a 10,3%
Cap rate	8,0% a 9,0%	8,5% a 13,25%	8,0% a 9,5%	8,5% a 13,25%

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

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São representados por:

Modalidade	Taxa %	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	9,50%+TR	12/03/2021	109.801	106.931	109.801	106.931
Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	9,50%+TR	17/03/2021	110.903	41.883	110.903	41.883
Total			<u>220.704</u>	<u>148.814</u>	<u>220.704</u>	<u>148.814</u>
Circulante			9.400	5.410	9.400	5.410
Não circulante			211.304	143.404	211.304	143.404

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
04/2018 a 03/2019	-	6.394	-	6.394
04/2019 a 03/2020	10.277	7.017	10.277	7.017
04/2020 a 03/2021	201.027	129.993	201.027	129.993
Total	<u>211.304</u>	<u>143.404</u>	<u>211.304</u>	<u>143.404</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Saldo no início do exercício	148.814	548.621	148.814	548.621
Juros apropriados	16.215	57.504	16.215	57.504
Pagamento - Principal	(8.455)	(16.414)	(8.455)	(16.414)
Pagamento - Juros	(15.757)	(47.515)	(15.757)	(47.515)
Cisão de ativos e passivos (a)	<u>79.887</u>	<u>(393.382)</u>	<u>79.887</u>	<u>(393.382)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>220.704</u>	<u>148.814</u>	<u>220.704</u>	<u>148.814</u>

- (a) Em 28 de fevereiro de 2017, ocorreu a operação de cisão de ativos e passivos, conforme apresentado na nota explicativa nº 1. Devido à esta operação, houve a cisão de dívida gerada por operações de crédito imobiliário que incluíam recebíveis dados em garantia de diversos empreendimentos. A Companhia identificou que parte da dívida cindida poderia estar reconhecida no passivo da Companhia e apresentou este fato ao agente fiduciário. A aprovação do agente fiduciário para o reconhecimento dos saldos na Companhia ocorreu durante o período findo em 31 de março de 2018 e os montantes foram reconhecidos nas rubricas de empréstimos, contas a receber de partes relacionadas e contas a receber de clientes.

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. CONTAS A PAGAR

Refere-se a contas a pagar de fornecedores e retenção contratual de aquisição de imóvel.

13. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Refere-se a provisões diversas, compostas por ITBI a pagar e caução de aluguel, além de retenção contratual na aquisição de investimentos.

14. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Depósitos judiciais - trabalhista	212	208	212	208
Depósitos judiciais - fiscal	3.107	3.052	3.107	3.052
Contingência - trabalhista	(139)	(661)	(139)	(661)
Contingência - cível	-	-	(1)	(1)
Contingências - fiscal	<u>(954)</u>	<u>(954)</u>	<u>(954)</u>	<u>(954)</u>
Total	<u>2.226</u>	<u>1.645</u>	<u>2.225</u>	<u>1.644</u>

As contingências classificadas pelos assessores jurídicos na data base de 31 de março de 2018 com probabilidade de perda possível na esfera fiscal montam em R\$199 (R\$1.058 em 31 de março de 2017), e na esfera trabalhista R\$199 (R\$0 em 31 de março de 2017).

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 31 de março de 2018, o capital social subscrito e integralizado é de R\$360.969 e está representado por 360.968.782 ações ordinárias nominativas sem valor nominal.

Em 29 de setembro de 2017, a Companhia aprovou em Ata de Assembleia Geral Extraordinária a redução de capital social no montante de R\$86.000.

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 social.

Reservas de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado a 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.

16. RECEITA LÍQUIDA

É representada por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Receita bruta de aluguéis	40.311	98.342	48.891	109.051
Linearização da receita	1.842	1.527	1.973	3.241
Deduções:				
Impostos incidentes	(3.794)	(9.148)	(4.112)	(9.601)
Total	<u>38.359</u>	<u>90.721</u>	<u>46.752</u>	<u>102.691</u>

17. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

São representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Despesa com advogados, auditores e consultores	(3.979)	(2.367)	(4.216)	(2.581)
Despesa com condomínio	(4.275)	(4.501)	(4.496)	(4.622)
Despesa com publicações, publicidade e propaganda	(573)	(753)	(619)	(761)
Despesa com manutenção	(433)	(332)	(509)	(339)
Demais despesas administrativas	(1.214)	(706)	(1.215)	(716)
Total	<u>(10.474)</u>	<u>(8.659)</u>	<u>(11.055)</u>	<u>(9.019)</u>

18. RESULTADO FINANCEIRO

É representado por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Receitas financeiras:				
Rendimento sobre aplicações financeiras	1.376	789	1.497	869
Juros sobre recebíveis	72	437	133	718
Outras receitas financeiras	45	594	46	602
	<u>1.493</u>	<u>1.820</u>	<u>1.676</u>	<u>2.189</u>
Despesas financeiras:				
Juro sobre empréstimos (CRI e CCI)	(16.215)	(57.504)	(16.215)	(57.504)
Outras despesas financeiras	(722)	(1.002)	(722)	(1.003)
	<u>(16.937)</u>	<u>(58.506)</u>	<u>(16.937)</u>	<u>(58.507)</u>
Total	<u>(15.444)</u>	<u>(56.686)</u>	<u>(15.261)</u>	<u>(56.318)</u>

19. 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:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31.03.2018</u>	<u>31.03.2017</u>	<u>31.03.2018</u>	<u>31.03.2017</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda (IRPJ) e da contribuição social (CSLL)	13.008	(32.433)	15.202	(29.830)
(x) alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(4.423)</u>	<u>11.027</u>	<u>(5.129)</u>	<u>10.142</u>
Equivalência patrimonial	1.587	2.459	-	-
Depreciação	(1.626)	(4.808)	(1.660)	(4.808)
Créditos fiscais constituídos	736	5.028	736	5.028
Outros	<u>(1.397)</u>	<u>(1.005)</u>	<u>(38)</u>	<u>911</u>
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(5.123)</u>	<u>12.701</u>	<u>(6.131)</u>	<u>11.273</u>
Correntes	-	(53)	(974)	(1.481)
Diferidos	<u>(5.123)</u>	<u>12.754</u>	<u>(5.157)</u>	<u>12.754</u>

As estimativas de recuperação dos ativos fiscais registrados são baseadas nas projeções dos lucros tributáveis futuros. Essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

A composição da despesa de imposto de renda em 31 de março de 2018 e 2017 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Correntes	-	(53)	(974)	(1.481)
Diferidos	<u>(5.123)</u>	<u>12.754</u>	<u>(5.157)</u>	<u>12.754</u>
Total	<u>(5.123)</u>	<u>12.701</u>	<u>(6.131)</u>	<u>11.273</u>

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferidos em 31 de março de 2018 e 2017 está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Diferença temporária de depreciação acumulada	10.500	8.874	10.534	8.874
Linearização de receitas de aluguel	-	1	-	1
Imposto diferido passivo	<u>10.500</u>	<u>8.875</u>	<u>10.534</u>	<u>8.875</u>
Provisão para perda do valor recuperável	(12.252)	(12.531)	(12.252)	(12.531)
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	<u>(8.297)</u>	<u>(11.516)</u>	<u>(8.297)</u>	<u>(11.516)</u>
Imposto diferido ativo	<u>(20.549)</u>	<u>(24.047)</u>	<u>(20.549)</u>	<u>(24.047)</u>
Imposto diferido, líquido	<u>(10.049)</u>	<u>(15.172)</u>	<u>(10.015)</u>	<u>(15.172)</u>

20. 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:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>
Endividamento	220.704	148.814	220.704	148.814
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(3.802)</u>	<u>(18.991)</u>	<u>(4.845)</u>	<u>(20.752)</u>
Dívida líquida	<u>216.902</u>	<u>129.823</u>	<u>215.859</u>	<u>128.062</u>
Patrimônio líquido	366.219	445.969	366.219	445.969
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	0,59	0,29	0,58	0,29

Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação
	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2017</u>	
Ativos financeiros:					
Caixa e equivalentes de caixa	3.802	18.991	4.845	20.752	Empréstimos e recebíveis
Contas a receber – partes relacionadas	23.728	4.338	23.728	4.338	Empréstimos e recebíveis
Contas a receber	<u>7.231</u>	<u>7.851</u>	<u>9.361</u>	<u>11.127</u>	Empréstimos e recebíveis
Total	<u>34.761</u>	<u>31.180</u>	<u>37.934</u>	<u>36.217</u>	
Passivos financeiros:					
Empréstimos e financiamentos	220.704	148.814	220.704	148.814	Outros passivos
Contas a pagar	<u>2.910</u>	<u>3.353</u>	<u>3.005</u>	<u>3.355</u>	Outros passivos
Total	<u>223.614</u>	<u>152.167</u>	<u>223.709</u>	<u>152.169</u>	Outros passivos

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a 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), 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 março de 2018, 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 e TR com cada cenário:

Operações	Risco	Valor	Controladora		
			Cenário provável 6,12%	Cenário 2 4,59%	Cenário 3 3,06%
Aplicações financeiras	CDI	3.802	233	175	116
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 4,20%	Cenário 2 3,15%	Cenário 3 2,10%
Contas a receber	IPCA	11.265	473	355	237

Operações	Risco	Valor	Consolidado		
			Cenário provável 6,12%	Cenário 2 4,59%	Cenário 3 3,06%
Aplicações financeiras	CDI	4.841	296	222	148
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 4,20%	Cenário 2 3,15%	Cenário 3 2,10%
Contas a receber	IPCA	13.395	563	422	281
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 0,24%	Cenário 2 0,30%	Cenário 3 0,37%
Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	TR	109.801	264	329	406
Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	TR	110.903	266	333	410

21. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm seguros para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil. O resumo das apólices vigentes em 31 de março de 2018 é como segue:

Descrição	Valor segurado	Vigência início	Vigência termino
Seguro patrimonial	483.029	28/06/2017	28/06/2018
Responsabilidade civil	55.234	09/02/2018	09/02/2019

22. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO O CAIXA

Conforme nota explicativa nº 1, a Companhia cindiu parte dos seus ativos com patrimônio líquido no montante de R\$114.209.

Durante o exercício findo em 31 de março de 2018, a Companhia e suas controladas realizaram operações que não envolveram caixa conforme segue:

	<u>31/03/2018</u> Controladora e Consolidado
<i>Efeito da cisão de ativos – nota explicativa 11, item (a)</i>	
Ativo	
Contas a receber de clientes	57.683
Contas a receber de partes relacionadas, líquido	20.089
Propriedade para investimento	129
Outros ativos	2.685
	<u>80.856</u>
Passivo	
Empréstimos e financiamentos	79.887
	<u>42.493</u>

23. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, em 24 de agosto de 2018, considerando os eventos subsequentes até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.
