

GLP I Participações S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2018 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores da
GLP I Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da GLP I Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro 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, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da GLP I Participações S.A. em 31 de dezembro de 2018, 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 e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board – IASB".

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Divulgação do valor justo e registro das propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, a Companhia possui propriedades para investimento mantidas para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, as quais estão registradas ao valor de custo.

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

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 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) desafios à razoabilidade dos critérios e das premissas utilizados pela Administração e pela empresa especializada contratada para mensurar o valor justo das propriedades para investimento; (b) avaliação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras de acordo com as normas aplicáveis; (c) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos estabelecidos pela Administração para assegurar a integridade e exatidão da contabilização das propriedades para investimento; (d) envolvimento de nossos especialistas em consultoria para avaliar se as taxas de capitalização e de desconto e o valor do preço médio do metro quadrado utilizado nas projeções das áreas vagas estão em um intervalo razoável conforme métricas de mercado; e (e) realização de testes, com base em amostragem, das aquisições de propriedades para investimento ocorridas no exercício.

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

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

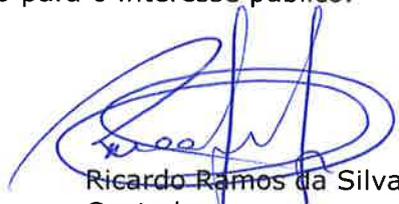
Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

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

São Paulo, 1 de abril de 2019



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



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

GLP I PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	5	33.128	1	Contas a pagar - partes relacionadas	8	10	-
Impostos e contribuições a compensar	6	131	-	Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	101.270	-
Outros		<u>140</u>	-	Contas a pagar	8	12.336	-
Total do ativo circulante		<u>33.399</u>	<u>1</u>	Obrigações fiscais		<u>37</u>	-
				Total do passivo circulante		<u>113.653</u>	-
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Impostos diferidos	14	13.134	-	Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	<u>242.297</u>	-
Propriedades para investimentos	7	<u>376.586</u>	-	Total do passivo não circulante		<u>242.297</u>	-
Total do ativo não circulante		389.720	-				
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social integralizado	12	134.584	1
				Prejuízos acumulados	12	<u>(67.415)</u>	-
				Total do patrimônio líquido		67.169	1
TOTAL DO ATIVO		<u>423.119</u>	<u>1</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>423.119</u>	<u>1</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP I PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>2018</u>
DESPESAS OPERACIONAIS		
Gerais e administrativas	13	(1.253)
Provisão para redução ao valor recuperável	7	(38.628)
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(39.881)</u>
RESULTADO FINANCEIRO		
Despesas financeiras	14	(45.991)
Receitas financeiras	14	5.323
PREJUÍZO OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(80.549)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		
Diferidos	15	13.134
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(67.415)</u>
Prejuízo por ação - R\$	12	<u>(0,59)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP I PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2018</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(67.415)
Outros resultados abrangentes	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(67.415)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP I PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		1	-	-	1
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		1	-	-	1
Prejuízo do exercício		-	-	(67.415)	(67.415)
Aumento de capital social	12	450.000	(450.000)	-	
Integralização de capital	12	-	134.583	-	134.583
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		<u>450.001</u>	<u>(315.417)</u>	<u>(67.415)</u>	<u>67.169</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP I PARTICIPAÇÕES S.A.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(80.549)	-
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	12.787	-
Provisão para ajuste ao valor recuperável - "impairment"	38.628	-
Varição nos ativos operacionais:		
Impostos e contribuições a compensar	(131)	-
Outros	(140)	-
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	8.181	-
Obrigações fiscais	37	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(21.187)</u>	<u>-</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Adições às propriedades para investimentos	<u>(415.214)</u>	<u>-</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(415.214)</u>	<u>-</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures	(11.392)	-
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	346.337	-
Integralização de capital social	<u>134.583</u>	<u>1</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	469.528	1
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>33.127</u>	<u>-</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	1	-
No fim do exercício	33.128	1
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>33.127</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP I PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO)
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2018</u>
Insumos adquiridos de terceiros	
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.290)
Provisão para redução ao valor recuperável	(38.628)
	<hr/>
VALOR LÍQUIDO CONSUMIDO PELA COMPANHIA	(39.918)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	
Receitas financeiras	5.323
	<hr/>
VALOR CONSUMIDO TOTAL A DISTRIBUIR	(34.595)
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR CONSUMIDO	<u>(34.595)</u>
Impostos, taxas e contribuições	(13.134)
Despesas com juros de empréstimos, financiamentos e debêntures	12.787
Despesas com juros contas a pagar	33.167
Prejuízo do exercício	(67.415)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GLP I PARTICIPAÇÕES S.A.

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A GLP I Participações S.A. ("Companhia") é uma companhia por ações controlada pelo Grupo GLP Brasil - Global Logistics Properties ("Grupo"), constituída em 18 de fevereiro de 2016. A sede da Companhia está localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar.

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e participação em outras Companhias, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente 497.211 m² de área locável situado em Guarulhos - São Paulo.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$80.254 decorrente do volume de gastos necessários para a construção de suas propriedades para investimento. Em 31 de dezembro de 2018, parte do projeto encontra-se em desenvolvimento para atingir a condição de funcionamento na forma final, pretendida pela Administração.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Declaração de conformidade

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

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

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.

Moeda funcional

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 comparativo para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual está detalhado na nota explicativa nº 7.

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 do resultado

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

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. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures

Os custos de empréstimos, financiamentos e debêntures 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, financiamentos e debêntures específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos, financiamentos e debêntures elegíveis para capitalização.

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

3.6. Provisão para imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

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

3.7. Impostos diferidos

O imposto diferido é o imposto devido ou a recuperar sobre as diferenças entre o valor contábil de ativos e passivos nas demonstrações financeiras e as correspondentes bases de cálculo usadas na apuração do lucro real e é contabilizado pelo método do passivo. Os passivos fiscais diferidos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os ativos fiscais diferidos são reconhecidos quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. Esses ativos e passivos não são reconhecidos se a diferença temporária resultar do reconhecimento inicial de ágio ou do reconhecimento inicial (exceto combinação de negócios) de outros ativos e passivos em uma transação que não afete o lucro tributável nem o lucro contábil. Adicionalmente, passivos fiscais diferidos não são reconhecidos se a diferença temporária for resultante do reconhecimento inicial de ágio.

Os passivos fiscais diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias tributáveis associadas a investimentos em controladas, coligadas e participações em joint ventures, exceto quando a Companhia for capaz de controlar a reversão das diferenças temporárias e quando for provável que essa reversão não irá ocorrer em um futuro previsível. Os ativos fiscais diferidos originados de diferenças temporárias dedutíveis relacionadas a tais investimentos e participações somente são reconhecidos quando for provável que haverá lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias possam ser utilizadas e quando sua reversão for provável em um futuro previsível.

O valor contábil dos ativos fiscais diferidos é revisado no fim de cada período de relatório e reduzido quando não for mais provável que lucros tributáveis suficientes estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele.

Impostos diferidos são calculados com base nas alíquotas fiscais aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas leis e alíquotas fiscais promulgadas ou substancialmente promulgadas no fim de cada período de relatório.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no fim de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados quando há um direito legalmente exequível de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os ativos e passivos fiscais diferidos se relacionam com os impostos incidentes pela mesma autoridade tributável onde há intenção de liquidar os impostos correntes e passivos em uma base líquida.

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 7.

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 - "impairment"

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

3.11. Instrumentos financeiros

Classificação

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço 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, no 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

Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação. As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Classificação de ativos financeiros

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

(i) Custo amortizado e método da taxa de juros efetiva

O método da taxa de juros efetiva é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram, ou transfere o ativo, e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra Companhia. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

3.12. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

3.13. Prejuízo básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Companhia não possuía instrumentos financeiros conversíveis em ações; logo, o prejuízo básico e diluído por ação é o mesmo.

4. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Novas normas, alterações e interpretações de normas

A Companhia aplicou a IFRS 15/CPC 47 - Receitas com Clientes e a IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros para o período iniciado em 1º de janeiro de 2018.

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os exercícios iniciados após 31 de dezembro de 2018. Todavia, não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte da Companhia:

<u>Norma</u>	<u>Principais exigências</u>	<u>Data de entrada em vigor</u>
IFRS 16/CPC06 (R2) - "Leasing"	Alteração na análise de alavancagem financeira da empresa.	Aplicável a exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019.

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 estimou a extensão dos possíveis impactos desse novo pronunciamento e interpretação em suas demonstrações financeiras, não identificando efeitos materiais apurado com base nos critérios estabelecidos pela nova norma.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2018</u>
Caixa e bancos	4.172
Aplicações financeiras (i)	<u>28.956</u>
Total	<u>33.128</u>

(i) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 93,00% do Certificado de Depósito Interbancário (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. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

	<u>2018</u>
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicação financeira	<u>131</u>

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	<u>2018</u>
Terrenos	413.108
Obras em andamento	2.106
Provisão para redução ao valor recuperável - "impairment"	<u>(38.628)</u>
Total	<u>376.586</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

	<u>2018</u>
Saldo no início do exercício	-
Provisão para redução ao valor recuperável - "impairment"	(38.628)
Adições	<u>415.214</u>
Saldo no fim do exercício	<u>376.586</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>2018</u>
<u>Valor justo</u>	
Propriedades para investimentos construídas	377.509

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

De acordo com o método comparativo, o valor justo é estimado utilizando pesquisas sobre um número comparável de propriedades próximas ao ativo avaliado de acordo com suas especificações, qualidade, localização, acesso e anos de utilização, para determinar o valor médio de venda para terrenos ou de locação para ativos em construção da região analisada. O valor justo é definido após a realização das análises estatísticas e representado pelo valor do metro quadrado unitário mais provável para a venda do terreno ou locação da área disponível. A Companhia não tem restrições sobre a capacidade realização de suas propriedades para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparações, manutenções e melhorias.

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.

8. CONTAS A PAGAR

	<u>2018</u>
Contas a pagar	62
Provisões diversas referente a serviços prestados e materiais adquiridos	<u>8.109</u>
Total	<u>8.171</u>

9. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento</u>	<u>2018</u>
Debêntures	0,8% a.a. + TR	23/09/2019	250.248
Cédula de crédito imobiliário	9,5% a.a. + TR	28/06/2021	101.286
Custo de transação			<u>(7.967)</u>
Total			<u>343.567</u>
Circulante			101.270
Não circulante			242.297

Cronograma de vencimento dos empréstimos, financiamentos e debêntures não circulantes

	<u>2018</u>
2020	121.148
2021	<u>121.149</u>
Total	<u>242.297</u>

Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures

	<u>2018</u>
Saldo no início do exercício	-
Liberação de empréstimo, financiamento e debêntures	350.139
Juros apropriados	12.787
Pagamento - juros	(11.392)
Adição – custo de transação	<u>(7.967)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>343.567</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.

Em 23 de outubro de 2018, a Companhia ("Emissora") realizou a 1ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 23 de setembro de 2019. As debêntures foram captadas junto ao Banco Bradesco. O montante total da emissão foi de R\$100.000.000,00 correspondentes a 100.000 debêntures com valor nominal unitário de R\$1.000,00, em série única. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 0,8% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das debêntures.

Não há cláusulas de "covenants" financeiros sobre as debêntures.

10. PROVISÃO PARA RISCOS TRABALHISTAS E CÍVEIS

Em 31 de dezembro de 2018, não há contingências classificadas como probabilidade perda provável ou como probabilidade de perda possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída.

11. PARTES RELACIONADAS

Remuneração dos administradores

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 não houve benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos e outros.

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social é de R\$450.001.200,00, dividido em 450.001.200 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas. Todas as ações serão totalmente integralizadas até 31 de dezembro de 2020, com moeda corrente nacional, bens móveis, imóveis, títulos ou reservas.

Reserva legal

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

Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleias 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 artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Prejuízo básico e diluído por ação

	<u>2018</u>
Prejuízo do exercício	(67.405)
Quantidade média ponderada de ação (em milhares)	114.936
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,59)

13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2018</u>
Serviços advocatícios de auditoria e contábil	(1.182)
Publicações, propaganda e publicidade	(25)
Outras despesas	<u>(46)</u>
Total	<u>(1.253)</u>

14. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2018</u>
<u>Despesas financeiras</u>	
Despesas bancárias	(1)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(12.786)
Juros sobre contas a pagar sobre terreno (i)	(33.167)
Outras despesas financeiras	<u>(37)</u>
Total	<u>(45.991)</u>
<u>Receitas financeiras</u>	
Rendimento de aplicação financeira	5.321
Juros sobre recebíveis	<u>2</u>
Total	<u>5.323</u>

(i) Refere-se ao terreno adquirido de terceiro, sobre os quais incidiram juros até o momento do pagamento.

15. 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>2018</u>
Prejuízo antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	(80.549)
(x) Alíquota nominal	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>27.387</u>
Efeito da provisão para redução ao valor recuperável ("impairment")	(13.134)
Outros	<u>(1.119)</u>
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>13.134</u>
Diferidos	<u>13.134</u>

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

	<u>2018</u>
CSLL diferido	3.477
IRPJ diferido	<u>9.657</u>
Imposto diferido ativo	<u>13.134</u>
Líquido	<u>13.134</u>

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que possa 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, financiamentos e debêntures detalhados na nota explicativa nº 8, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na nota explicativa nº 5) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

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

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

	<u>2018</u>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	343.567
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(33.128)</u>
Dívida líquida	<u>310.439</u>
Patrimônio líquido	67.169
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	4,62

Exposição a riscos cambiais

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

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia não possuía nenhum ativo ou passivo financeiro significativo exposto a taxa de juros variável como (aplicações financeiras, contas a receber e dívidas).

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 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 2018, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	<u>Cenário provável 6,38%</u>	<u>Cenário 2 4,79%</u>	<u>Cenário 3 3,19%</u>
Aplicações financeiras (a)	CDI	28.956	1.847	1.387	924

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

17. SEGMENTOS OPERACIONAIS

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

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

18. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 1 de abril de 2019.