

REC Guarulhos 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
REC Guarulhos S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Guarulhos 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 REC Guarulhos S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board – IASB".

Base para opinião

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

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 registros das propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 9 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 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.

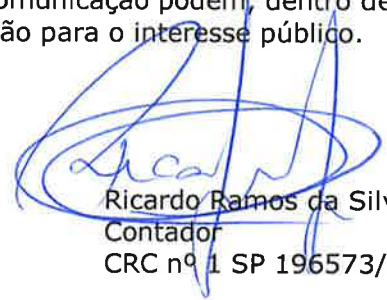
Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, 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, 27 de maio 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

REC GUARULHOS 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	10.545	14.653	Contas a pagar	10	2.234	3.344
Contas a receber	6	26.039	15.848	Empréstimos e financiamentos	11	28.784	26.894
Impostos e contribuições a compensar	7	4.406	851	Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar	13 e 15	15.944	2.132
Despesas antecipadas	8	2.922	3.510	Obrigações fiscais		486	355
Outros ativos circulantes		363	651	Outros passivos circulantes		937	-
Total do ativo circulante		<u>44.275</u>	<u>35.513</u>	Total do passivo circulante		<u>48.385</u>	<u>32.725</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber	6	-	502	Empréstimos e financiamentos	11	164.164	193.559
Depósitos judiciais	12	120	106	Impostos diferidos	19	25.634	21.946
Impostos diferidos	19	9.413	-	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	12	304	-
Propriedades para investimentos	9	991.333	788.719	Total do passivo não circulante		<u>190.102</u>	<u>215.505</u>
Imobilizado		30	36	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Total do ativo não circulante		<u>1.000.896</u>	<u>789.363</u>	Capital social	15	784.502	561.001
				Reserva de lucros	15	18.490	13.405
				Reserva legal	15	3.692	2.240
				Total do patrimônio líquido		<u>806.684</u>	<u>576.646</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>1.045.171</u></u>	<u><u>824.876</u></u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>1.045.171</u></u>	<u><u>824.876</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

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

	Nota explicativa	2018	2017
RECEITA LÍQUIDA	16	73.838	68.418
Custo dos serviços prestados	9	(18.258)	(16.936)
LUCRO BRUTO		<u>55.580</u>	<u>51.482</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	17	(9.634)	(11.953)
Reversão (provisão) para redução ao valor recuperável	9	10.773	(1.214)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		60	(421)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>56.779</u>	<u>37.894</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	18	(21.481)	(25.439)
Receitas financeiras	18	742	2.003
LUCRO OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>36.040</u>	<u>14.458</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes	19	-	(2.454)
Diferidos	19	(7.000)	(3.028)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>29.040</u>	<u>8.976</u>
Lucro por ação - R\$		<u>0,05</u>	<u>0,02</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	29.040	8.976
Outros resultados abrangentes	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>29.040</u>	<u>8.976</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

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

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		574.663	(47.668)	1.791	10.018	-	538.804
Aumento de capital social	15	-	34.006	-	-	-	34.006
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	8.976	8.976
Reserva legal	15	-	-	449	-	(449)	-
Dividendo mínimo obrigatório	15	-	-	-	(3.008)	(932)	(3.940)
Juros sobre o capital próprio	13	-	-	-	-	(1.200)	(1.200)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	6.395	(6.395)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		574.663	(13.662)	2.240	13.405	-	576.646
Integralização de capital	15	-	7.328	-	-	-	7.328
Acervo líquido incorporado	1 e 15	216.173	-	-	-	-	216.173
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	29.040	29.040
Reserva legal	15	-	-	1.452	-	(1.452)	-
Dividendo mínimo obrigatório	15	-	-	-	-	(6.897)	(6.897)
Juros sobre o capital próprio	13	-	-	-	-	(15.606)	(15.606)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	5.085	(5.085)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		790.836	(6.334)	3.692	18.490	-	806.684

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS 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		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	36.040	14.458
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	20.806	25.016
Depreciação e amortização	18.264	16.942
Custo de transação amortizado	242	243
Provisão para ajuste ao valor recuperável	(10.773)	1.214
Provisão de contingência	304	9
Provisão para devedores duvidosos	(385)	1.096
Perda efetiva de contas a receber	-	913
Ajuste a valor presente de contas a receber	(174)	217
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(9.130)	2.218
Impostos e contribuições a compensar	(3.555)	1.909
Despesas antecipadas	588	577
Depósito judicial	(14)	(2)
Outros ativos circulantes	288	554
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(1.921)	(2.299)
Obrigações fiscais	131	(198)
Outros passivos circulantes	937	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(77)	(2.554)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>51.571</u>	<u>60.313</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Adições às propriedades para investimentos	<u>(5.763)</u>	<u>(32.752)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(5.763)</u>	<u>(32.752)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de principal de empréstimos	(27.836)	(26.703)
Pagamento de juros de empréstimos	(20.717)	(24.596)
Dividendos e juros sobre o capital próprio pagos	(8.691)	(4.916)
Integralização de capital social	<u>7.328</u>	<u>34.006</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(49.916)	(22.209)
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(4.108)</u>	<u>5.352</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	14.653	9.301
No fim do exercício	10.545	14.653
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(4.108)</u>	<u>5.352</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
RECEITAS		
Serviços prestados	78.371	72.637
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	385	(1.096)
Insumos adquiridos de terceiros		
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(10.868)	(11.063)
Ajuste a valor presente	174	(217)
Provisão ao valor recuperável de propriedades para investimentos	10.773	(1.214)
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>78.835</u>	<u>59.047</u>
RETENÇÕES		
Depreciações	(18.258)	(16.936)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>60.577</u>	<u>42.111</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receitas financeiras	742	2.003
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>61.319</u>	<u>44.114</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	<u>61.319</u>	<u>44.114</u>
Impostos, taxas e contribuições	11.473	7.990
Despesas com juros de empréstimos e financiamentos	20.806	25.016
Dividendos e juros sobre o capital próprio	22.503	2.132
Lucros acumulados	6.537	8.976

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

A Companhia possui 11 galpões situados em Guarulhos – São Paulo, totalizando aproximadamente 375.648 m² de área locável. Entre esses galpões, 93,5% estão ocupados por cerca de 13 locatários e 6,5% estão vagos. A Companhia ainda pode desenvolver 58.398m² equivalentes a 4 galpões na mesma localidade.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$20.707 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.

Operação societária

Em 3 de dezembro de 2018, foi aprovado em assembleia geral extraordinária da controladora LPP II Empreendimentos e Participações S.A., a cisão parcial de seus ativos, pelo valor contábil, no montante de R\$216.173, aumentando e integralizando sua participação no capital social da Companhia na mesma proporção, como segue:

<u>Descrição</u>	<u>R\$</u>
<u>Ativos</u>	
Propriedades para investimentos	203.525
Impostos diferidos	12.648
	<u>216.173</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

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.

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.

Mensuração do valor justo

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

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

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: "inputs", exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: "inputs", para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

3.3. Apuração e apropriação do resultado de locação de imóveis

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.5. Custos de empréstimos

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

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

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

3.6. 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 "corrente" e "diferido" 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 9.

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

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

Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual está detalhado na nota explicativa nº 9.

3.9. Provisão para riscos 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.

Estimativa de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE") sobre investimentos em instrumentos da dívida mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes para os valores a receber de clientes.

As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

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 intermediárias e como informação suplementar às demonstrações financeiras, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

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

3.13. Lucro 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 2017, a Companhia não possuía instrumentos financeiros conversíveis em ações; logo, o lucro básico e diluído por ação é o mesmo.

4. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Novas normas, alterações e interpretações de normas

A Companhia aplicou o IFRS 15/CPC 47 - Receitas com Clientes e 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/CPC 06 (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>	<u>2017</u>
Caixa e bancos	3.039	2.122
Aplicações financeiras (i)	<u>7.506</u>	<u>12.531</u>
Total	<u><u>10.545</u></u>	<u><u>14.653</u></u>

(i) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 94,40% 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. CONTAS A RECEBER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Contas a receber de aluguéis (i)	10.196	4.815
Contas a receber de aluguéis – linearização	16.597	12.848
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(711)	(1.096)
Ajuste a valor presente (ii)	<u>(43)</u>	<u>(217)</u>
Total	<u><u>26.039</u></u>	<u><u>16.350</u></u>
Circulante	26.039	15.848
Não circulante	-	502

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

(ii) Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possuía saldo de contas a receber com prazo de vencimento superior a um ano. Para tais recebíveis de longo prazo a Companhia calculou o ajuste a valor presente considerando uma taxa de desconto compatíveis a operações de financiamento de mesmo porte e prazo.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber:

	<u>2018</u>
Vencidas	
31 a 60 dias	316
61 a 90 dias	-
91 a 180 dias	7
Há mais de 180 dias	1.092

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ano de 2018	-	86.673
Ano de 2019	97.797	86.673
Ano de 2020	97.797	86.673
Ano de 2021	90.366	79.904
Ano de 2022	81.766	70.602
Posteriores a 2022	<u>286.567</u>	<u>186.783</u>
Total	<u>654.293</u>	<u>597.308</u>

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicação financeira	7	14
Imposto de renda a recuperar	373	379
Antecipação mensal do imposto de renda da pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido	2.984	393
Contribuição social a recuperar	<u>1.042</u>	<u>65</u>
Total	<u>4.406</u>	<u>851</u>

8. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comissões pagas sobre locação	2.922	3.162
Seguros	-	348
Total	<u>2.922</u>	<u>3.510</u>

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	Vida útil média em anos	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos		293.533	52.808
Edificações, instalações e outros	40	735.828	677.188
Obras em andamento (i)		60.521	112.588
Depreciação acumulada		(70.908)	(52.651)
Provisão para redução ao valor recuperável ("impairment")		<u>(27.641)</u>	<u>(1.214)</u>
Total		<u>991.333</u>	<u>788.719</u>

- (i) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico).

Movimentação das propriedades para investimentos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo no início do exercício	788.719	774.117
Reversão (provisão) para redução ao valor recuperável	10.773	(1.214)
Adições	6.574	32.752
Acervo líquido cindido - terreno (nota explicativa nº 1)	240.725	-
Acervo líquido cindido - "impairment" (nota explicativa nº 1)	(37.200)	-
Depreciações e amortizações	<u>(18.258)</u>	<u>(16.936)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>991.333</u>	<u>788.719</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>2017</u>
<u>Valor justo</u>		
Propriedades para investimentos construídas	1.414.636	1.276.980

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 para o imóvel construído são:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel:		
Taxa de desconto	7,75% a 12,50%	8,25% a 13,00%
"Cap rate"	7,75%	8,50% a 8,75%

As propriedades para investimentos foram dadas em garantia em operação de Certificado de Recebíveis Imobiliário (CRI).

10. CONTAS A PAGAR

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Contas a pagar	811	1.507
Retenções técnicas	396	957
Provisões diversas	<u>1.027</u>	<u>880</u>
Total	<u>2.234</u>	<u>3.344</u>

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São representados por:

	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cédula de Crédito Bancário	9,5% a.a. + TR	03/12/2023	52.874	59.926
Cédula de Crédito Bancário	9,7% a.a. + TR	29/11/2024	47.632	53.673
Plano empresário	11,1% a.a. + TR	28/05/2025	93.881	108.535
Custo de transação			<u>(1.439)</u>	<u>(1.681)</u>
Total			<u>192.948</u>	<u>220.453</u>
Circulante			28.784	26.894
Não circulante			164.164	193.559

A operação de empréstimo possui cláusula restritiva determinando a manutenção de índice de cobertura de dívida superior a 1,35. O índice é calculado pelo valor mensal recebido pela locação em aberto dividido pelo valor da parcela da operação de securitização paga mensalmente.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia estava adimplente com todas as cláusulas restritivas atreladas aos contratos de empréstimos.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2019	-	28.773
2020	30.688	30.589
2021	32.805	32.598
2022	34.903	34.553
A partir de 2023	<u>65.768</u>	<u>67.046</u>
Total	<u>164.164</u>	<u>193.559</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>2017</u>	<u>2017</u>
Saldo no início do exercício	220.453	246.493
Juros apropriados	20.806	25.016
Pagamento – principal	(27.836)	(26.703)
Pagamento – juros	(20.717)	(24.596)
Amortização de custos de transação	242	243
Saldo no fim do exercício	<u>192.948</u>	<u>220.453</u>

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

12. PROVISÃO PARA RISCOS TRABALHISTAS E CÍVEIS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Natureza:		
Cível	-	115
Trabalhista	304	-
Depósitos judiciais	(120)	(9)
Total	<u>184</u>	<u>106</u>

Em 31 de dezembro de 2018, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$1.198 (R\$853 em 2017) de natureza fiscal e R\$70 de natureza trabalhista, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída.

13. JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO A PAGAR

Os juros sobre o capital próprio foram assim calculados:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Capital social e reservas (a)	561.001	526.995
Reservas (b)	15.645	11.809
TJLP (c)	6,98%	7%
Juros sobre capital próprio calculado	40.265	37.716
Juros sobre capital próprio provisionado	15.606	2.132

- (a) Capital social do ano imediatamente anterior.
- (b) Reservas de lucros do ano imediatamente anterior.
- (c) Conforme Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) divulgada pelo BNDES.

A Companhia pode optar entre: (i) 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido do exercício antes da dedução desses juros; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) do somatório dos lucros acumulados e reserva de lucros, sem computar o resultado do período em curso.

14. PARTES RELACIONADAS

Remuneração dos administradores

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

No exercício e período findo em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, respectivamente, não houve benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos e outros.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social subscrito está representado por 790.836.083 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$790.836. Desse montante, R\$784.502, correspondente a 777.173.483 ações, estava totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2018 (R\$561.001, correspondente a 561.000.545 ações totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2017).

Em 3 de dezembro de 2018, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social mediante a incorporação dos ativos cindidos da controladora LPP II Empreendimentos e Participações S.A. no montante de R\$216.173.

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.

Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Companhias por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A destinação do resultado para o exercício findo é conforme segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro líquido do exercício	29.040	8.976
Reserva legal - 5%	<u>(1.452)</u>	<u>(449)</u>
Base para cálculo dos dividendos	27.588	8.527
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(6.897)	(932)
Distribuição de juros sobre capital próprio	(15.606)	(1.200)
Retenção de lucros	(5.085)	(6.395)

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

Lucro básico e diluído por ação

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro líquido do exercício	29.040	8.976
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	577.584	561.001
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,05	0,02

16. RECEITA LÍQUIDA

É representada por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receita bruta de aluguel	86.289	79.872
Deduções:		
Descontos concedidos	(7.918)	(7.235)
Impostos incidentes sobre a receita	<u>(4.533)</u>	<u>(4.219)</u>
Total	<u>73.838</u>	<u>68.418</u>

17. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

São representadas por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reversão (constituição) de provisão para créditos de liquidação duvidosa	385	(1.096)
Perda efetiva com contas a receber	-	(913)
Ajuste a valor presente	174	(217)
Despesas com condomínio	(5.995)	(6.258)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(967)	(808)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(799)	(1.051)
Despesas com manutenção	(1.073)	(594)
Outras	<u>(1.359)</u>	<u>(1.016)</u>
Total	<u>(9.634)</u>	<u>(11.953)</u>

18. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Despesas financeiras</u>		
Despesas bancárias	(4)	(4)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(20.806)	(25.016)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(477)	(184)
Outras	(194)	(235)
Total	<u>(21.481)</u>	<u>(25.439)</u>
<u>Receitas financeiras</u>		
Rendimento de aplicação financeira	658	1.155
Juros	44	823
Juros sobre recebíveis	40	25
Total	<u>742</u>	<u>2.003</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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	36.040	14.458
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(12.254)</u>	<u>(4.915)</u>
Efeito dos juros sobre o capital próprio	5.306	408
Outros	(52)	(975)
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(7.000)</u>	<u>(5.482)</u>
Correntes	-	(2.454)
Diferidos	(7.000)	(3.028)

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CSLL diferido	(6.647)	(5.779)
IRPJ diferido	(18.465)	(16.054)
PIS diferido	(93)	(107)
COFINS diferido	(429)	(493)
Imposto diferido passivo (a)	<u>(25.634)</u>	<u>(22.433)</u>
CSLL diferido	2.492	129
IRPJ diferido	6.921	358
Imposto diferido ativo (b)	<u>9.413</u>	<u>487</u>
Líquido	<u>(16.221)</u>	<u>(21.946)</u>

- (a) Decorre da diferença de alíquota (vida útil e fiscal) da depreciação das propriedades para investimento.
- (b) Decorre da provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento, constituídas no exercício.

20. 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 financeiros detalhados na nota explicativas nº 11, 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>	<u>2017</u>
Empréstimos e financiamentos	192.948	220.453
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(10.545)</u>	<u>(14.653)</u>
Dívida líquida	<u>182.403</u>	<u>205.800</u>
Patrimônio líquido	806.684	576.646
Índice de dívida sobre o patrimônio líquido	0,23	0,36

Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2018</u>	<u>Classificação</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	10.545	Custo amortizado
Contas a receber	<u>26.039</u>	Custo amortizado
Total	<u>36.584</u>	
<u>Passivos financeiros</u>		
Empréstimos e financiamentos	192.948	Custo amortizado
Contas a pagar	2.234	Custo amortizado
Total	<u>195.182</u>	

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 monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 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 com cada cenário:

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário provável 6,38%	Cenário 2 4,97%	Cenário 3 3,19%
Aplicações Financeiras (a)	CDI	7.506	479	373	239

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário provável 4,64%	Cenário 2 3,48%	Cenário 3 2,32%
Contas a receber	IGP-M	26.039	1.208	906	604

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

21. 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.

22. SEGUROS

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

	<u>Valor Segurado</u>	<u>Vigência início</u>	<u>Vigência término</u>
Seguro Patrimonial	657.088	28/07/2018	28/07/2019
Responsabilidade Civil	61.879	09/02/2017	09/03/2018

23. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO CAIXA

	<u>2018</u>
Impostos diferidos ativos – vide nota explicativa nº1	12.648
Contas a pagar	811
Acervo líquido incorporado – vide nota explicativa nº1	203.525

24. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 27 de maio de 2019.