

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Março de 2019 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LPP I Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da LPP I Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de março de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 28 de junho 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

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018			31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	5	4.047	3.802	5.891	4.845	Empréstimos e financiamentos	11	10.279	9.400	10.279	9.400
Contas a receber de clientes	6	8.117	7.231	12.097	9.361	Contas a pagar	12	3.249	2.910	3.282	3.005
Impostos e contribuições a compensar	7	716	892	716	892	Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	-	165	162
Outros ativos circulantes		1.073	1.218	1.173	1.280	Obrigações fiscais		374	397	415	416
Total dos ativos circulantes		<u>13.953</u>	<u>13.143</u>	<u>19.877</u>	<u>16.378</u>	Adiantamentos de clientes		166	166	166	166
						Dividendos a pagar		-	1.635	-	1.635
NÃO CIRCULANTES						Contas a pagar - partes relacionadas	8	-	699	-	699
Impostos diferidos ativos	18	13.803	10.049	13.632	10.015	Outros passivos circulantes	13	2.241	2.258	2.242	2.259
Contas a receber - partes relacionadas	8	10.346	24.427	10.346	24.427	Total dos passivos circulantes		<u>16.309</u>	<u>17.465</u>	<u>16.549</u>	<u>17.742</u>
Depósitos judiciais	14	3.450	3.319	3.450	3.319						
Investimentos em controladas	9	90.855	88.485	-	-	NÃO CIRCULANTES					
Propriedades para investimento	10	443.820	463.566	542.605	562.183	Empréstimos e financiamentos	11	201.052	211.304	201.052	211.304
Total dos ativos não circulantes		<u>562.274</u>	<u>589.846</u>	<u>570.033</u>	<u>599.944</u>	Provisões para riscos	14	1.017	1.094	1.018	1.094
						Outras contas a pagar	13	7.382	6.907	7.382	6.907
						Total dos passivos não circulantes		<u>209.451</u>	<u>219.305</u>	<u>209.452</u>	<u>219.305</u>
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	15	360.969	360.969	360.969	360.969
						Reserva legal		344	344	344	344
						Reservas de lucros		-	4.906	-	4.906
						Prejuízos acumulados		(10.846)	-	(10.846)	-
						Total do patrimônio líquido dos controladores		350.467	366.219	350.467	366.219
						Participação de não controladores		-	-	13.442	13.056
						Total do patrimônio líquido		<u>350.467</u>	<u>366.219</u>	<u>363.909</u>	<u>379.275</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>576.227</u>	<u>602.989</u>	<u>589.910</u>	<u>616.322</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>576.227</u>	<u>602.989</u>	<u>589.910</u>	<u>616.322</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/03/2018	31/03/2018	31/03/2017
RECEITA LÍQUIDA	16	36.837	38.359	42.581	46.752
Custo dos serviços prestados		(13.719)	(16.459)	(15.347)	(18.087)
LUCRO BRUTO		<u>23.118</u>	<u>21.900</u>	<u>27.234</u>	<u>28.665</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	17	(8.304)	(10.474)	(9.935)	(11.055)
Resultado de equivalência patrimonial	9	710	4.669	-	-
Despesas tributárias		(13)	(95)	(17)	(101)
Provisão para liquidação de devedores duvidosos	6	(249)	-	(260)	-
Provisão para perda do valor recuperável	10	(6.887)	12.452	(6.887)	12.954
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>8.375</u>	<u>28.452</u>	<u>10.135</u>	<u>30.463</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	18	254	1.493	306	1.676
Despesas financeiras	18	(21.187)	(16.937)	(21.188)	(16.937)
		<u>(20.933)</u>	<u>(15.444)</u>	<u>(20.882)</u>	<u>(15.261)</u>
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>(12.558)</u>	<u>13.008</u>	<u>(10.747)</u>	<u>15.202</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Corrente	16	-	-	(620)	(974)
Diferido	16	3.754	(5.123)	3.617	(5.157)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>(8.804)</u>	<u>7.885</u>	<u>(7.750)</u>	<u>9.071</u>
ATRIBUÍVEL A					
Aos controladores				(8.804)	7.885
Aos não controladores				<u>1.054</u>	<u>1.186</u>
				<u>(7.750)</u>	<u>9.071</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2018	31/03/2017
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(8.804)	7.885	(7.750)	9.071
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(8.804)</u>	<u>7.885</u>	<u>(7.750)</u>	<u>9.071</u>
ATRIBUÍVEL A				
Aos controladores			(8.804)	7.885
Aos não controladores			<u>1.054</u>	<u>1.186</u>
			<u>(7.750)</u>	<u>9.071</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Total do patrimônio dos controladores	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio
			Reserva legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2017		446.969	-	-	(1.000)	445.969	13.474	459.443
Redução de capital social	15	(86.000)	-	-	-	(86.000)	-	(86.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	7.885	7.885	1.186	9.071
Destinação do lucro:								
Reserva legal	15	-	344	-	(344)	-	-	-
Dividendos distribuídos	15	-	-	-	-	-	(1.604)	(1.604)
Dividendos mínimos obrigatório	15	-	-	-	(1.635)	(1.635)	-	(1.635)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	4.906	(4.906)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2018		360.969	344	4.906	-	366.219	13.056	379.275
Prejuízo do exercício		-	-	-	(8.804)	(8.804)	1.054	(7.750)
Absorção da reserva de lucros		-	-	(4.906)	4.906	-	-	-
Dividendos distribuídos		-	-	-	(6.948)	(6.948)	(668)	(7.616)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2019		<u>360.969</u>	<u>344</u>	<u>-</u>	<u>(10.846)</u>	<u>350.467</u>	<u>13.442</u>	<u>363.909</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(12.558)	13.008	(10.747)	15.202
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	(710)	(4.669)	-	-
Amortização	13.719	16.459	15.347	18.087
(Reversão) provisão para ajuste ao valor recuperável - "impairment"	6.887	(12.452)	6.887	(12.954)
Juros provisionados	19.889	16.215	19.889	16.215
Provisão para riscos	-	(522)	-	(522)
Provisão para devedores duvidosos	249	-	260	-
Variação nos ativos operacionais:				
Contas a receber	(1.135)	58.303	(2.996)	59.449
Impostos e contribuições a compensar	176	1.014	176	1.030
Outros ativos circulantes	145	4.283	107	4.246
Variação nos passivos operacionais:				
Contas a pagar	339	(443)	277	(350)
Obrigações fiscais	(23)	(227)	(4)	(248)
Adiantamento de clientes	-	(327)	-	(327)
Pagamento de contingências e depósitos judiciais, líquido	(208)	(59)	(207)	(59)
Outros passivos circulantes e não circulantes	458	955	461	(241)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	27.228	91.538	29.450	99.528
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(617)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais, líquido	27.228	91.538	28.833	99.528
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Partes relacionadas	14.081	-	14.081	-
Recebimento de dividendos	1.762	7.291	-	-
Aquisição de investimentos, líquido do caixa adquirido	(1.807)	(215)	-	-
Adições as propriedades para investimentos	(2.475)	(3.591)	(2.656)	(3.619)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	11.561	3.485	11.425	(3.619)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Integralização de capital	-	(86.000)	-	(86.000)
Dividendos pagos	(8.583)	-	(9.251)	(1.604)
Partes relacionadas	(699)	-	(699)	-
Pagamento de principal de empréstimos	(9.448)	(8.455)	(9.448)	(8.455)
Pagamento de juros de empréstimos	(19.814)	(15.757)	(19.814)	(15.757)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(38.544)	(110.212)	(39.212)	(111.816)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	245	(15.189)	1.046	(15.907)
No início do exercício	3.802	18.991	4.845	20.752
No final do exercício	4.047	3.802	5.891	4.845
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	245	(15.189)	1.046	(15.907)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A LPP I Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma Sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 – 5º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

A Companhia e suas controladas possuem um total de 6 galpões situados em diversas localidades, tais como Hortolândia, Vinhedo, Rio de Janeiro, Cachoeirinha e Vespasiano, totalizando aproximadamente 260.063 m² de área locável. Dentre esses galpões, 88% estão ocupados por cerca de 11 locatários e 12% estão vagos. A Companhia ainda pode desenvolver 30.853 m² equivalentes a 1 galpão em Hortolândia.

Situação econômica e financeira

Em 31 de março de 2019, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$2.356 na Controladora e capital circulante positivo de R\$3.328 no Consolidado decorrente do volume de gastos necessários para a manutenção de seus galpões.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de março de 2019.

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

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

3.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma

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

3.2. Uso de estimativas e julgamento

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

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

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

a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

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

b) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual está detalhado na nota explicativa nº 10.

Mensuração do valor justo

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

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

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

3.3. Bases de consolidação e investimentos em controladas

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Ágio mais-valia de ativos

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

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

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

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

3.5. Apuração e apropriação do resultado de locação de imóveis

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

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

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

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

3.8. Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

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

3.9. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 10.

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

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

Capitalização de juros

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

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

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

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

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

3.11. Demais provisões

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

3.12. Instrumentos financeiros

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

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado (caixa e equivalentes de caixa).

Um ativo financeiro é classificado como mantido para negociação se:

- For adquirido principalmente para ser vendido a curto prazo.
- No reconhecimento inicial é parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que a Companhia administra em conjunto e possui um padrão real recente de obtenção de lucros a curto prazo.
- For um derivativo que não tenha sido designado como um instrumento de hedge efetivo.

Um ativo financeiro além dos mantidos para negociação pode ser designado ao valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se:

- Tal designação eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou reconhecimento que, de outra forma, surgiria.

- O ativo financeiro for parte de um grupo gerenciado de ativos ou passivos financeiros ou ambos.
- Seu desempenho for avaliado com base no valor justo, de acordo com a estratégia documentada de gerenciamento de risco ou de investimento da Companhia, e quando as informações sobre o agrupamento forem fornecidas internamente com a mesma base.
- Fizer parte de um contrato contendo um ou mais derivativos embutidos e a IAS 39 (equivalente ao CPC 38) permitir que o contrato combinado seja totalmente designado ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis (inclusive contas a receber de clientes e outras) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

A receita de juros é reconhecida através da aplicação da taxa de juros efetiva, exceto para créditos de curto prazo quando o efeito do desconto com base na taxa de juros efetiva é imaterial.

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrados ao custo amortizado.

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e outras contas a pagar) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

3.13. Lucro (prejuízo) básico por ação

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

4. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Novas normas, alterações e interpretações de normas

A Companhia aplicou a 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 1º de janeiro de 2018, com exceção da IFRS 16.

<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.

Até a data da divulgação dessas demonstrações financeiras, os efeitos referentes à aplicação deste pronunciamento não foram estimados e por esse motivo os impactos não estão sendo divulgados.

CPC 48 – Instrumentos Financeiros

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

A Companhia realizou uma avaliação inicial sobre os impactos da adoção desta norma e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas com relação a mensuração dos instrumentos financeiros.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
Caixa e bancos	1.357	-	1.360	4
Aplicações financeiras (a)	2.690	3.802	4.531	4.841
Total	<u>4.047</u>	<u>3.802</u>	<u>5.891</u>	<u>4.845</u>

(a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 98% a 100% do CDI (98% a 100% do CDI em 31 de março de 2018). Estas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores há 90 dias com perdas insignificantes no valor.

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

São representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Contas a receber de aluguéis	12.269	11.265	16.249	13.395
Provisão para crédito de liquidação duvidosa (a)	(4.444)	(4.326)	(4.444)	(4.326)
Outras contas a receber	292	292	292	292
Total	<u>8.117</u>	<u>7.231</u>	<u>12.097</u>	<u>9.361</u>

- (a) Parte substancial do saldo refere-se a um locatário do setor industrial cujos créditos estão em discussão no âmbito de uma recuperação judicial. Em 31 de março de 2019, o processo de recuperação supracitado ainda não havia sido concluído, razão pela qual nenhuma baixa definitiva foi realizada, e 100% do saldo está provisionado.

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

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa com base nos saldos a vencer e vencidos, considerando o histórico de perda efetiva.

Composição por vencimento do saldo de contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
A vencer	9.289	6.809	13.258	8.939
Vencido até 30 dias	761	130	761	130
Vencido acima de 90 dias	2.219	4.326	2.230	4.326
Total	<u>12.269</u>	<u>11.265</u>	<u>16.249</u>	<u>13.395</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Até 31/03/19	-	46.357	-	52.766
01/04/2019 a 31/03/20	42.930	42.691	49.063	49.099
01/04/2020 a 31/03/21	38.829	38.595	44.962	45.003
01/04/2021 a 31/03/22	30.874	31.537	37.006	37.945
01/04/2021 a 31/03/23	25.513	24.703	26.535	25.771
Após 31/03/2023	254.225	19.349	254.225	19.349
Total	<u>392.371</u>	<u>203.232</u>	<u>411.791</u>	<u>229.933</u>

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
IRPJ e CSLL a recuperar	711	714	711	714
Imposto de renda retido na fonte	<u>5</u>	<u>178</u>	<u>5</u>	<u>178</u>
Total	<u>716</u>	<u>892</u>	<u>716</u>	<u>892</u>

8. CONTAS A RECEBER – PARTES RELACIONADAS

São representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
Contas a receber	10.346	136.461	10.346	136.461
Contas a pagar	-	<u>(112.733)</u>	-	<u>(112.733)</u>
Total	<u>10.346</u>	<u>23.728</u>	<u>10.346</u>	<u>23.728</u>
Rec Betim Empreendimentos e Participações S.A.	-	(699)	-	(699)
Rec Cumbica S.A.	10.346	24.427	10.346	24.427

O montante líquido registrado refere-se a valores pagos e recebidos na conta corrente da LPP I Empreendimentos e Participações S.A. após a cisão, e decorre das operações originais de empréstimos e locação ainda estarem vinculadas a LPP I. Os saldos não estão sujeitos a atualização monetária, nem data de vencimento preestabelecida.

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

9. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

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

	Participação		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
Rec Cachoeirinha	72,50%	72,50%	35.439	34.419	2.780	3.126
Rec MG 10	100,00%	100,00%	23.966	24.231	(2.043)	1.700
REC Log 32 S.A.	99,99%	99,99%	-	1	(4)	(23)
REC Log 42 S.A.	99,99%	99,99%	-	-	(4)	(23)
REC Log 52 S.A.	99,99%	99,99%	-	-	(3)	(23)
Dagny	99,99%	99,99%	-	1	(8)	(43)
Berdine	99,99%	99,99%	<u>1</u>	-	<u>(8)</u>	<u>(45)</u>
			59.406	58.652	<u>710</u>	<u>4.669</u>
Ágio – mais-valia de ativos (a)			42.604	42.604		
Amortização do ágio (b)			(7.659)	(3.134)		
Provisão para perda do valor recuperável			<u>(3.496)</u>	<u>(9.637)</u>		
Total dos investimentos			<u>90.855</u>	<u>88.485</u>		

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

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

b) Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de março de 2019 e 2018

	Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Resultados	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Rec Cachoeirinha	49.065	47.669	184	193	48.881	47.476	3.835	4.312
Rec MG 10	24.191	24.347	225	116	23.966	24.231	(2.043)	1.700
REC Log 32 S.A.	-	1	-	-	-	1	(4)	(23)
REC Log 42 S.A.	-	1	-	1	-	-	(4)	(23)
REC Log 52 S.A.	-	1	-	1	-	-	(3)	(23)
Dagny	-	1	-	-	-	1	(8)	(43)
Berdine	1	-	-	-	1	-	(8)	(45)

c) Movimentação dos investimentos

	31/03/2019	31/03/2018
Saldo no início do exercício	88.485	103.161
Aumento de capital	1.807	215
Resultado de equivalência patrimonial	710	4.669
Amortização de ágio	(4.526)	(3.134)
Reversão (Provisão) para perda do valor recuperável	6.141	(9.135)
Dividendos distribuídos no exercício	(1.762)	(7.291)
Saldo no fim do exercício	<u>90.855</u>	<u>88.485</u>

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

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Vida útil em anos	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Terrenos		82.351	82.351	94.518	94.517
Edificações, instalações e outros	40	448.905	448.905	515.415	515.416
Obras em andamento		4.391	1.916	4.599	1.943
Ágio por mais-valia de ativo	40	-	-	34.945	42.604
Depreciação e amortização acumulada		(64.033)	(54.840)	(75.582)	(67.894)
Provisão para perda do valor recuperável		(27.794)	(14.766)	(31.290)	(24.403)
Total		<u>443.820</u>	<u>463.566</u>	<u>542.605</u>	<u>562.183</u>

Movimentação das propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Saldo no início do exercício	463.566	451.584	562.183	563.568
Depreciação	(9.193)	(13.325)	(15.347)	(18.087)
Adições	2.475	3.720	2.656	3.748
Provisão (reversão) para perda do valor recuperável	(13.028)	21.587	(6.887)	12.954
Saldo no fim do exercício	<u>443.820</u>	<u>463.566</u>	<u>542.605</u>	<u>562.183</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:

Valor justo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Propriedades para investimentos construídas	600.535	635.590	715.144	746.484

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

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto).

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel:				
Taxa de desconto	7,5% a 10,0%	8,0% a 9,8%	7,5% a 10,0%	8,0% a 10,5%
“Cap rate”	7,8% a 10,0%	8,0% a 9,0%	7,8% a 10,0%	8,0% a 9,5%

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

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São representados por:

Modalidade	Taxa %	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	9,50%+TR	12/03/2021	104.575	109.801	104.575	109.801
	9,50%+TR	17/03/2021	106.756	110.903	106.756	110.903
Total			<u>211.331</u>	<u>220.704</u>	<u>211.331</u>	<u>220.704</u>
Circulante			10.279	9.400	10.279	9.400
Não circulante			201.052	211.304	201.052	211.304

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
04/2019 a 03/2020	-	10.277	-	10.277
04/2020 a 03/2021	201.052	201.027	201.052	201.027
Total	<u>201.052</u>	<u>211.304</u>	<u>201.052</u>	<u>211.304</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Saldo no início do exercício	220.704	148.814	220.704	148.814
Juros apropriados	19.889	16.215	19.889	16.215
Pagamento - principal	(9.448)	(8.455)	(9.448)	(8.455)
Pagamento - juros	(19.814)	(15.757)	(19.814)	(15.757)
Cisão de ativos e passivos	-	79.887	-	79.887
Saldo no fim do exercício	<u>211.331</u>	<u>220.704</u>	<u>211.331</u>	<u>220.704</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. CONTAS A PAGAR

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

13. OUTRAS CONTAS A PAGAR

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

14. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
Depósitos judiciais - trabalhista	212	212	212	212
Depósitos judiciais - fiscal	3.238	3.107	3.238	3.107
Total	<u>3.450</u>	<u>3.319</u>	<u>3.450</u>	<u>3.319</u>
Contingência - trabalhista	(62)	(139)	(62)	(139)
Contingência - cível	(1)	(1)	(1)	(1)
Contingências - fiscal	(954)	(954)	(954)	(954)
Contingências líquidas de depósitos judiciais	<u>2.433</u>	<u>2.225</u>	<u>2.433</u>	<u>2.225</u>

As contingências classificadas pelos assessores jurídicos na data base de 31 de março de 2019 com probabilidade de perda possível na esfera fiscal montam em R\$1.350, e na esfera cível R\$244.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 31 de março de 2019, o capital social subscrito e integralizado é de R\$360.969 e está representado por 360.968.782 ações ordinárias nominativas sem valor nominal.

Reserva legal

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

Reservas de lucros

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

Dividendos

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

16. RECEITA LÍQUIDA

É representada por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Receita bruta de aluguéis	40.024	40.311	44.508	48.891
Linearização da receita	401	1.842	1.892	1.973
Deduções:				
Impostos incidentes	(3.588)	(3.794)	(3.819)	(4.112)
Total	<u>36.837</u>	<u>38.359</u>	<u>42.581</u>	<u>46.752</u>

17. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

São representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Despesa com advogados, auditores e consultores	(2.948)	(3.979)	(3.000)	(4.216)
Despesa com condomínio	(3.139)	(4.275)	(4.615)	(4.496)
Despesa com publicações, publicidade e propaganda	(440)	(573)	(494)	(619)
Despesa com manutenção	(338)	(433)	(377)	(509)
Demais despesas administrativas	(1.439)	(1.214)	(1.449)	(1.215)
Total	<u>(8.304)</u>	<u>(10.474)</u>	<u>(9.935)</u>	<u>(11.055)</u>

18. RESULTADO FINANCEIRO

É representado por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Receitas financeiras:				
Rendimento sobre aplicações financeiras	92	1.376	130	1.497
Juros sobre recebíveis	2	72	15	133
Outras receitas financeiras	160	45	161	46
	<u>254</u>	<u>1.493</u>	<u>306</u>	<u>1.676</u>
Despesas financeiras:				
Juro sobre empréstimos (CRI e CCI)	(19.889)	(16.215)	(19.889)	(16.215)
Outras despesas financeiras	(1.298)	(722)	(1.299)	(722)
	<u>(21.187)</u>	<u>(16.937)</u>	<u>(21.188)</u>	<u>(16.937)</u>
Total	<u>(20.933)</u>	<u>(15.444)</u>	<u>(20.882)</u>	<u>(15.261)</u>

19. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda (IRPJ) e da contribuição social (CSLL)	(12.588)	13.008	(10.747)	15.202
(x) alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Expectativa (crédito) de IRPJ e CSLL	4.270	(4.423)	3.654	(5.129)
Equivalência patrimonial	241	1.587	-	-
Depreciação	(2.294)	(1.626)	(2.431)	(1.660)
Créditos fiscais constituídos	3.706	736	3.706	736
Outros	(2.169)	(1.397)	(1.932)	(38)
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>3.754</u>	<u>(5.123)</u>	<u>2.997</u>	<u>(6.131)</u>
Correntes	-	-	(620)	(974)
Diferidos	3.754	(5.123)	3.617	(5.157)

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

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferidos em 31 de março de 2019 e 2018 está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Diferença temporária de depreciação acumulada	12.794	10.500	12.965	10.534
Imposto diferido passivo (a)	<u>12.794</u>	<u>10.500</u>	<u>12.965</u>	<u>10.534</u>
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(15.958)	(12.252)	(15.958)	(12.252)
Provisão para perda do valor recuperável	(10.639)	(8.297)	(10.639)	(8.297)
Imposto diferido ativo (b)	<u>(26.597)</u>	<u>(20.549)</u>	<u>(26.597)</u>	<u>(20.549)</u>
Imposto diferido, líquido	<u>(13.803)</u>	<u>(10.049)</u>	<u>(13.632)</u>	<u>(10.015)</u>

(a) Decorrem da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento, referente ao acervo cindido, conforme nota explicativa nº 1.

(b) Decorrem da provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento, constituídas no exercício. Tendo a sua realização através da reversão dos saldos de impairment da Companhia ou venda da Propriedade para Investimento.

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados na nota explicativa nº 12, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na nota explicativa nº5) e pelo patrimônio líquido da Companhia. A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
Endividamento	211.331	220.704	211.331	220.704
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(4.047)</u>	<u>(3.802)</u>	<u>(5.891)</u>	<u>(4.845)</u>
Dívida líquida	<u>207.284</u>	<u>216.902</u>	<u>205.440</u>	<u>215.859</u>
Patrimônio líquido	350.467	366.219	350.467	366.219
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	0,59	0,59	0,59	0,58

Risco de crédito

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

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

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

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de março de 2019, 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 março de 2019, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e TR com cada cenário:

	Risco	Valor	Controladora		
			Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
<u>Operações</u>			6,38%	4,79%	3,19%
Aplicações financeiras	CDI	2.690	172	129	86
			Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
<u>Operações</u>			4,00%	3,00%	2,00%
Contas a receber	IPCA	12.269	491	368	246
			Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
<u>Operações</u>			6,38%	4,79%	3,19%
Aplicações financeiras	CDI	4.531	289	217	145
			Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
<u>Operações</u>			4,00%	3,00%	2,00%
Contas a receber	IPCA	16.249	651	488	325

21. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm seguros para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil. O resumo das apólices vigentes em 31 de março de 2019 é como segue:

<u>Descrição</u>	<u>Valor segurado</u>	<u>Vigência início</u>	<u>Vigência término</u>
Seguro patrimonial	477.124	28/07/2019	28/07/2019
Responsabilidade civil	365.990	09/02/2019	09/02/2020

22. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, em 28 de junho de 2019, considerando os eventos subsequentes até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.
