

# **REC Cajamar II S.A.**

Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Exercício Findo em  
31 de Dezembro de 2019 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores da  
REC Cajamar II S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Cajamar II S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Cajamar II S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - 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**

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

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.

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

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

## 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.

São Paulo, 14 de abril de 2020

*Deloitte Touche Tohmatsu*  
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 CAJAMAR II S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.130	56.340	Contas a pagar	10	1.084	6.564
Títulos e valores imobiliários	6	2.149	-	Empréstimos e financiamentos	11	7.605	120.880
Contas a receber	7	9.224	-	Imposto de renda e contribuição social a pagar	18	435	-
Despesas antecipadas		5	-	Outros passivos circulantes		11	-
Impostos e contribuições a compensar	8	79	79	Obrigações fiscais		<u>103</u>	<u>482</u>
Outros ativos circulantes		-	<u>1</u>	Total do passivo circulante		<u>9.238</u>	<u>127.926</u>
Total do ativo circulante		<u>13.587</u>	<u>56.420</u>				
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTES			
Impostos diferidos	18	-	4.083	Empréstimos e financiamentos	11	251.134	-
Propriedades para investimentos	9	<u>309.833</u>	<u>220.631</u>	Impostos diferidos passivos	18	<u>506</u>	-
Total do ativo não circulante		<u>309.833</u>	<u>224.714</u>	Total do passivo não circulante		<u>251.640</u>	-
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	14	60.088	163.321
				Reserva de lucros	14	2.331	-
				Reserva legal	14	123	-
				Prejuízos acumulados	14	-	<u>(10.113)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>62.542</u>	<u>153.208</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>323.420</u>	<u>281.134</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>323.420</u>	<u>281.134</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CAJAMAR II S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

---

	Nota explicativa	2019	2018
RECEITA LÍQUIDA	15	18.596	-
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	9	(2.624)	-
LUCRO BRUTO		<u>15.972</u>	<u>-</u>
DESPESAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	16	(2.793)	(1.116)
Reversão (provisão) para redução ao valor recuperável	9	12.009	(12.009)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>25.188</u>	<u>(13.125)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	17	(7.081)	(1.386)
Receitas financeiras	17	119	825
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>18.226</u>	<u>(13.686)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Corrente	18	(1.070)	4.083
Diferido	18	(4.589)	
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>12.567</u>	<u>(9.603)</u>
Lucro por ação - R\$	14	0,044	(0,067)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CAJAMAR II S.A.

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

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	12.567	(9.603)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>12.567</u>	<u>(9.603)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CAJAMAR II S.A.

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

	Nota explicativa	Capital social		Reserva legal	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		300.001	(181.602)	-	-	(510)	117.889
Integralização de capital	14	-	70.422	-	-	-	70.422
Redução de capital social	14	(25.500)	-	-	-	-	(25.500)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(9.603)	(9.603)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		274.501	(111.180)	-	-	(10.113)	153.208
Cancelamento	14	(111.180)	111.180	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	12.567	12.567
Redução de capital	14	(103.233)	-	-	-	-	(103.233)
Constituição de reserva legal	14	-	-	123	-	(123)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	14	-	-	-	583	(583)	-
Constituição de reserva de lucros	14	-	-	-	1.748	(1.748)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		<u>60.088</u>	<u>-</u>	<u>123</u>	<u>2.331</u>	<u>-</u>	<u>62.542</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CAJAMAR II S.A.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	18.226	(13.686)
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	6.679	1.376
Depreciação e amortização	2.624	-
Custo de transação	(4.345)	(663)
Provisão para ajuste ao valor recuperável	(12.009)	12.009
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(9.224)	-
Despesas antecipadas	(5)	-
Caução de aluguel	(2.149)	-
Impostos e contribuições a compensar	-	(79)
Outros ativos circulantes	-	(1)
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(5.480)	319
Obrigações fiscais	(379)	482
Imposto de renda e contribuição social pagos	(635)	-
Outros passivos circulantes	12	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(6.685)</u>	<u>(243)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Adições às propriedades para investimentos	<u>(73.757)</u>	<u>(108.506)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(73.757)</u>	<u>(108.506)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação de debêntures	265.000	120.167
Pagamento principal de empréstimos	(122.190)	-
Pagamento de juros de empréstimos	(13.345)	-
Integralização de capital social	-	70.422
Aumento de capital social	65.500	-
Redução de capital social	<u>(168.733)</u>	<u>(25.500)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	26.232	165.089
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(54.210)</u>	<u>56.340</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	56.340	-
No fim do exercício	2.130	56.340
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(54.210)</u>	<u>56.340</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC CAJAMAR II S.A.

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

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
RECEITAS		
Serviços prestados	20.087	-
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.793)	(2.502)
Provisão ao valor recuperável de propriedades para investimentos	12.009	(12.009)
VALOR LÍQUIDO ADICIONADO (CONSUMIDO) BRUTO	<u>29.303</u>	<u>(14.511)</u>
RETENÇÕES		
Depreciações	(2.624)	-
VALOR LÍQUIDO ADICIONADO (CONSUMIDO) PELA COMPANHIA	<u>26.679</u>	<u>(14.511)</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receitas financeiras	119	825
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) TOTAL A DISTRIBUIR	<u><u>26.798</u></u>	<u><u>(13.686)</u></u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO)	<u>26.798</u>	<u>(13.686)</u>
Impostos, taxas e contribuições	7.150	(4.083)
Despesas financeiras	7.081	-
Lucro (Prejuízo) do exercício	12.567	(9.603)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

## REC CAJAMAR II S.A.

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

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

A Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente 148.327 m<sup>2</sup> de área locável situados em Cajamar - São Paulo.

#### Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2019, o projeto encontrava-se em desenvolvimento para atingir a condição de funcionamento na forma final, pretendida pela Administração.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia captou recursos de terceiros para contribuir com a continuidade das operações e prosseguimento das obras de construção de sua propriedade. A Companhia assinou contrato de locação de suas propriedades para investimento com datas de início em março de 2019 e de término em março de 2029.

#### 2. BASE DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

##### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

#### 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

##### 3.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente é com base no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativo.

### 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 com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode gerar 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 aos quais a Companhia pode ter acesso na data de mensuração.
- Nível 2: são informações, que não os preços cotados incluídos no Nível 1, observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: são informações não observáveis para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

### 3.3. Apuração do resultado

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

### 3.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

### 3.5 Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

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

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

### 3.6. Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

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

### 3.7. Impostos diferidos

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

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

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

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

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

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

### 3.8. Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 9.

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

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

### 3.9. Provisão para 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.

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.

### 3.10. Custos das debêntures

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

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

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

### 3.11. Instrumentos financeiros

#### Classificação

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos. Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### Ativos financeiros

Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação. As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado. Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

#### Classificação de ativos financeiros

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

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

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

#### Passivos financeiros

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

#### Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

### 3.12. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira para empresas de capital aberto, como parte de suas demonstrações financeiras 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 (Prejuízo) básico e diluído por ação

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

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Companhia não possuía instrumentos financeiros conversíveis em ações; logo, o prejuízo básico e diluído por ação é o mesmo.

## 4. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

### Novas normas emitidas e adotadas em 2019

Não ocorreram mudanças significativas nas políticas contábeis das demonstrações financeiras em relação àquelas apresentadas nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, exceto pelas descritas abaixo:

#### a) ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamentos de Tributos sobre o Lucro

A interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração na IAS 12 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro.

A interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração na IAS 12 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro.

Se a Companhia concluir que não é provável que um tratamento tributário específico seja aceito, a Companhia deve usar estimativas (valor mais provável ou valor esperado) para determinar o tratamento tributário (lucro tributável, bases tributárias, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não usados) taxas de imposto e assim por diante. A decisão deve basear-se em qual método fornece melhores previsões da resolução da incerteza. A aplicação dessa interpretação não trouxe impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

- b) O CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil (vigente a partir de 1º de janeiro de 2019) introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos nas demonstrações financeiras de arrendatários.

A aplicação dessa interpretação não trouxe impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

As companhias classificavam anteriormente arrendamentos operacionais ou financeiros com base em sua avaliação sobre se o arrendamento transferia ou não substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade. De acordo com o CPC 06 (R2), as companhias reconhecem os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para a maioria dos arrendamentos - ou seja, esses arrendamentos são registrados no balanço patrimonial.

#### 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caixa e bancos	2	1
Aplicações financeiras (i)	<u>2.128</u>	<u>56.339</u>
Total	<u>2.130</u>	<u>56.340</u>

- (i) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI (93,00% em 2018). 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. TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caução de aluguel	<u>2.149</u>	-
Total	<u>2.149</u>	-

O saldo da conta refere-se ao fundo de reserva junto a securitizadora em decorrência do empréstimo em aberto que tem como garantia a cessão dos recebíveis. Ao fim da dívida em 16 de julho de 2029 o valor retornará para a Companhia.

#### 7. CONTAS A RECEBER

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contas a receber linearização de aluguéis	<u>9.224</u>	-
Total	<u>9.224</u>	-

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

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ano de 2019	-	-
Ano de 2020	22.257	-
Ano de 2021	22.257	-
Ano de 2022	22.257	-
Ano de 2023	22.257	-
Ano de 2024	22.257	-
Posteriores a 2024	<u>109.431</u>	-
Total	<u>220.716</u>	<u>-</u>

## 8. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicação financeira	-	74
Imposto de renda a recuperar	<u>79</u>	<u>5</u>
Total	<u>79</u>	<u>79</u>

## 9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	120.000	120.000
Edificações, instalações e outros	186.927	-
Obras em andamento	5.530	112.640
Depreciação acumulada	(2.624)	-
Provisão para redução ao valor recuperável ("impairment")	-	(12.009)
Total	<u>309.833</u>	<u>220.631</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo no início do exercício	220.631	-
Provisão para redução ao valor recuperável	12.009	(12.009)
Adições	73.757	108.506
Juros capitalizados	6.060	-
Depreciações	(2.624)	-
Saldo no fim do exercício	<u>309.833</u>	<u>220.631</u>

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena. A Companhia estima que as propriedades para investimento serão concluídas em dezembro de 2020.

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

<u>Valor justo</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para investimentos em construção	513.504	277.337

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

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

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

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

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel:		
Taxa de desconto	6,5% a 8,0%	10,50% a 12,50%
"Cap rate"	6,5% a 7,0%	7,75%

## 10. CONTAS A PAGAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contas a pagar - provisões para serviços diversos	204	5.194
Retenções técnicas	802	1.227
Provisões diversas	78	143
Total	<u>1.084</u>	<u>6.564</u>

## 11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Taxa	Vencimento final	2019	2018
Debêntures I	0,80% CDI	23/09/2019	-	121.543
Debêntures II	6,00% + IPCA	16/07/2029	263.418	-
Custo de transação			(4.679)	(663)
Total			<u>258.739</u>	<u>120.880</u>
Circulante			7.605	120.880
Não circulante			251.134	-

Movimentação das debêntures

	2019	2018
Saldo no início do exercício	120.880	-
Pagamento principal	(122.190)	-
Pagamento Juros	(13.345)	-
Liberação das debêntures	265.000	120.167
Juros apropriados	6.679	1.376
Juros capitalizados	6.060	-
Adição - custo de transação	(4.343)	(663)
	<u>258.739</u>	<u>120.880</u>

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

Em 23 de outubro de 2018, a Companhia ("Emissora") realizou a 1ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 23 de setembro de 2019. As debêntures foram captadas junto ao Banco Bradesco. O montante total da emissão foi de R\$120.000 correspondentes a 120.000 debêntures com valor nominal unitário de R\$1, em série única. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 0,8% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das debêntures.

Em 15 de julho de 2019, a Companhia ("Emissora") realizou a 2ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 16 de julho de 2029. O montante total da emissão foi de R\$265.000 correspondentes a 265.000 debêntures com valor nominal unitário de R\$1, em série única. A remuneração dos investidores será pela variação do IPCA mais 2,79% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das debêntures.

Não há cláusulas de "covenants" financeiros sobre as debêntures. Como garantia existe a alienação fiduciária de imóveis, de ações e cessão de recebíveis.

## 12. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

Em 31 de dezembro de 2019, não há contingências classificadas como probabilidade perda provável ou como probabilidade de perda possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída.

### 13. PARTES RELACIONADAS

#### Remuneração dos administradores

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 não houve remuneração à Administração, tais como salários, encargos e outros.

### 14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### Capital social

O capital social subscrito está representado por 60.088.399 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$60.088 (totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2019 (R\$163.321, correspondente a 163.320.884 ações totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2018)).

Em 26 de abril de 2019 foi aprovada a redução do capital no montante de R\$31.500. Nesta mesma data foi aprovado o aumento do capital no montante de R\$65.500 mediante a emissão de 65.500.000 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em ata de assembleia realizada em 10 de dezembro de 2018 e publicada em 26 de abril de 2019 foi aprovado o cancelado do aumento de capital no valor de R\$111.180.

Em 23 de julho de 2019 foi aprovada a redução de capital social de até R\$177.432 correspondente a 177.432.485 ações nominativas e sem valor nominal. No exercício de 2019 foram reduzidas R\$137.233 sendo o restante reduzido até 31 de dezembro de 2020.

#### Reserva legal

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

#### Reserva de lucros

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

#### 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>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro líquido do exercício (prejuízo)	12.567	(9.603)
Absorção de prejuízo	(10.113)	-
Reserva legal - 5%	(123)	-
Base para dividendos	2.231	-
Dividendo mínimo obrigatório - 25%	(583)	-
Reserva de lucros	<u>(1.748)</u>	<u>-</u>

Lucro (Prejuízo) por ação

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro ( Prejuízo) do exercício	12.567	(9.603)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	284.457	144.368
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	0,044	(0,067)

Não há diferença entre lucro (prejuízo) básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

15. RECEITA LÍQUIDA

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita bruta de aluguel	25.538	-
Deduções:		
Descontos concedidos	(5.451)	-
Impostos incidentes sobre a receita	(1.491)	-
Total	<u>18.596</u>	<u>-</u>

16. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesa com condomínio/vacância	(1.188)	-
Serviços advocatícios de auditoria e contábil	(678)	(484)
Publicações, propaganda e publicidade	(401)	(272)
Despesas com manutenção	(100)	-
Outras despesas	(426)	(360)
Total	<u>(2.793)</u>	<u>(1.116)</u>

17. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Despesas financeiras</u>		
Despesas bancárias	(53)	(1)
Juros sobre as debêntures	(6.679)	(1.376)
Despesa com emissão e administração de empréstimos	(182)	-
Outras despesas financeiras	(176)	(9)
Juros financeiros	9	-
Total	<u>(7.081)</u>	<u>(1.386)</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Receitas financeiras</u>		
Rendimento de aplicação financeira	118	819
Juros Selic	1	-
Outras receitas financeiras	-	6
Total	<u>119</u>	<u>825</u>

## 18. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	18.226	(13.686)
(x) Alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(6.197)	4.653
(Adições) exclusões temporárias	(538)	(570)
(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL	<u>(5.659)</u>	<u>4.083</u>
(=) Despesa de imposto de IRPJ e CSLL	(5.659)	4.083
Corrente	<u>(1.070)</u>	-
Diferidos	<u>(4.589)</u>	<u>4.083</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CSLL diferido	(134)	-
IRPJ diferido	<u>(372)</u>	-
Imposto diferido passivo (a)	<u>(506)</u>	-
CSLL diferido	-	1.081
IRPJ diferido	-	<u>3.002</u>
Imposto diferido ativo (b)	<u>-</u>	<u>4.083</u>

(a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.

(b) Decorre da provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento, constituídas no exercício.

## 19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar 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 (debêntures detalhadas 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>2019</u>	<u>2018</u>
Debêntures	258.739	120.880
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(2.130)</u>	<u>(56.340)</u>
Dívida líquida	<u>256.609</u>	<u>64.540</u>
Patrimônio líquido	62.542	153.208

#### Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Classificação</u>
<u>Ativos financeiros</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	2.130	56.340	Custo amortizado
Contas a receber	<u>9.224</u>	-	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	<u>2.149</u>	-	Custo amortizado
<u>Passivos financeiros</u>			
Debêntures	258.739	120.880	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>1.084</u>	<u>6.564</u>	Custo amortizado
Total	<u>259.823</u>	<u>127.444</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 debêntures 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 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 dezembro de 2019, projetando um ano e verificando a sensibilidade com cada cenário:

<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário provável 3,88%	Cenário 2 2,91%	Cenário 3 1,94%
Aplicações financeiras	CDI	2.128	83	62	41
<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário provável 3,39%	Cenário 2 4,23%	Cenário 3 5,08%
Debêntures	IPCA	263.418	8.917	11.146	13.375

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

**20. 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.

**21. SEGUROS**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Administração optou por não constituir contratos de seguros para seus ativos.

## 22. TRANSAÇÕES NÃO CAIXA

No exercício findo de 31 de dezembro de 2019 foram capitalizados R\$6.060 de juros associados ao empréstimo adquirido para financiamento das propriedades para investimento.

## 23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Com o advento da pandemia do Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) que teve origem na China, notam-se alguns impactos na atividade econômica do país. Na data de emissão destas demonstrações financeiras a Administração não vislumbra riscos à continuidade de seus negócios tampouco às estimativas e julgamentos contábeis.

## 24. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 14 de abril de 2020.

---