

REC Embu das Artes 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 Embu das Artes S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Embu das Artes 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 Embu das Artes 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.

Ênfase

Gastos operacionais

Conforme descrito na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, determinados gastos operacionais necessários às atividades são assumidos pela "holding", e, portanto, não foram registrados na Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Como consequência, as demonstrações financeiras não necessariamente refletem a situação patrimonial e financeira e o lucro líquido das operações que seriam obtidos caso essas transações fossem integralmente assumidas pela Companhia. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.

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.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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 EMBU DAS ARTES 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	5.121	2.899	Empréstimos e financiamentos	9	6.802	4.552
Títulos e valores imobiliários		1.970	-	Contas a pagar		46	42
Contas a receber	6	17.612	22.953	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar		1.178	2.801
Impostos e contribuições a compensar	7	1.144	906	Obrigações fiscais		127	99
Outros ativos circulantes		<u>1.652</u>	<u>1.844</u>	Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	-
Total do ativo circulante		<u>27.499</u>	<u>28.602</u>	Total do passivo circulante		<u>8.153</u>	<u>7.494</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Impostos diferidos	15	437	642	Empréstimos e financiamentos	9	142.543	49.997
Propriedades para investimentos	8	<u>149.482</u>	<u>151.807</u>	Impostos diferidos	15	<u>3.364</u>	<u>2.828</u>
Total do ativo não circulante		149.919	152.449	Total do passivo não circulante		<u>145.907</u>	<u>52.825</u>
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	11	20.042	118.042
				Reserva de lucros	11	<u>3.316</u>	<u>2.690</u>
				Total do patrimônio líquido		23.358	120.732
TOTAL DO ATIVO		<u>177.418</u>	<u>181.051</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>177.418</u>	<u>181.051</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC EMBU DAS ARTES S.A.

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

	Nota explicativa	2019	2018
RECEITA LÍQUIDA	12	17.027	15.886
Custo dos serviços prestados		(2.630)	(2.630)
LUCRO BRUTO		14.397	13.256
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	13	(509)	292
Provisão para ajuste ao valor recuperável	8	-	3.225
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		13.888	16.773
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	14	(8.439)	(5.504)
Receitas financeiras	14	995	200
LUCRO OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		6.444	11.469
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes	15	(422)	(142)
Diferidos	15	(742)	(1.744)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		5.280	9.583
Lucro por ação	11	0,05	0,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC EMBU DAS ARTES 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 LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	5.280	9.583
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>5.280</u>	<u>9.583</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC EMBU DAS ARTES 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		Reservas de lucros		Lucro líquido do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		101.587	(10.244)	332	4.934	-	96.609
Integralização de capital	11	23.412	3.287	-	-	-	26.699
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	9.583	9.583
Destinação do lucro:							
Reserva legal	11	-	-	479	-	(479)	-
Dividendos adicionais distribuídos	11	-	-	-	(3.055)	(3.653)	(6.708)
Juros sobre capital próprio	11	-	-	-	-	(5.451)	(5.451)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		124.999	(6.957)	811	1.879	-	120.732
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	5.280	5.280
Destinação do lucro:							
Reserva legal	11	-	-	264	-	(264)	-
Dividendos adicionais distribuídos	11	-	-	-	(1.877)	-	(1.877)
Juros sobre capital próprio	11	-	-	-	-	(2.777)	(2.777)
Reserva de retenção de lucros	11	-	-	-	2.239	(2.239)	-
Redução de capital	11	(98.000)	-	-	-	-	(98.000)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		<u>26.999</u>	<u>(6.957)</u>	<u>1.075</u>	<u>2.241</u>	<u>-</u>	<u>23.358</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC EMBU DAS ARTES S.A.

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

	2019	2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	6.444	11.469
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	10.663	5.496
Despesa com quitação de empréstimo	(2.502)	-
Depreciação e amortização	2.630	2.630
Provisão para ajuste ao valor recuperável	-	(3.225)
Fundo de reserva do empréstimo (caução)	(1.970)	-
Ajuste a valor presente de contas a receber	(203)	(532)
Custo de transação amortizado	(240)	-
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	5.544	1.670
Impostos e contribuições a compensar	(238)	(906)
Outros ativos	192	250
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	4	(25)
Obrigações fiscais	28	1
Imposto de renda e contribuição social pagos	(423)	(247)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>19.929</u>	<u>16.581</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Adição de propriedades para investimentos	(305)	19
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<u>(305)</u>	<u>19</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de principal de empréstimos	(57.365)	(4.178)
Pagamento de juros de empréstimos	(5.981)	(5.561)
Captação de empréstimos	150.222	-
Dividendos e JCP Pagos	(6.278)	(9.142)
Integralização de capital social	-	3.287
Redução de capital social	(98.000)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(17.402)</u>	<u>(15.594)</u>
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>2.222</u></u>	<u><u>1.006</u></u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	2.899	1.893
No fim do exercício	5.121	2.899
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>2.222</u></u>	<u><u>1.006</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC EMBU DAS ARTES 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 EMBU DAS ARTES S.A. ("Companhia") é uma Sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

A Companhia possui 1 galpão situado em Embu - São Paulo, totalizando aproximadamente 60.593 m² de área locável. Este galpão encontra-se 100% ocupado por 1 locatário.

A GLP Brasil Ltda. é responsável pela gestão das operações e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Operação societária

Em 3 de dezembro de 2018, foi aprovado em assembleia geral extraordinária da controladora LPP II Empreendimentos e Participações S.A., a cisão parcial de seus ativos, pelo valor contábil, no montante de R\$23.412, aumentando e integralizando sua participação no capital social da Companhia na mesma proporção, como segue:

<u>Descrição</u>	<u>R\$</u>
<u>Ativos</u>	
Propriedades para investimentos	20.716
Impostos diferidos ativos	1.097
Dividendos e JSCP a receber	<u>1.599</u>
Ativos líquidos	<u>23.412</u>

A Companhia não efetuou a avaliação dos valores justos dos ativos e passivos devido ao fato de que a operação se refere a transação entre empresas relacionadas, cujo acionista é o mesmo do Grupo controlador da Companhia, caracterizando como uma transação de capital.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas 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 ativos Moeda Funcional

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

3.2 Uso de estimativas e julgamento

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

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

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

a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas de provável, possível e remota, são avaliadas de acordo como o andamento dos processos, que estão sujeitos a interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados.

b) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual está detalhado na nota explicativa nº 8.

Mensuração do valor justo

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

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

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: "inputs", exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: "inputs", para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

3.3 Apuração e apropriação do resultado de locação de imóveis

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

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5 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 Custos de empréstimos

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

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

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

3.7 Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

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

3.8 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 8.

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

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

3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passado, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

São provisionadas quando a probabilidade de perda for avaliada como provável, e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança, ou quando as probabilidades de perdas são consideradas possíveis, são divulgadas em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada remota, não são provisionados e nem divulgados.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que seja recuperado de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.10 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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 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

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.

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 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 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

São representados por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caixa e bancos	215	831
Aplicações financeiras (a)	<u>4.906</u>	<u>2.068</u>
	<u>5.121</u>	<u>2.899</u>

(a) 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. CONTAS A RECEBER

São representadas por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Contas a receber de alugueis	1.711	5.308
Contas a receber linearização de alugueis	15.901	17.848
Ajuste a valor presente	<u>-</u>	<u>(203)</u>
Total	<u>17.612</u>	<u>22.953</u>
Circulante	17.612	22.953

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) ou 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.

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ano de 2019		17.099
Ano de 2020	18.585	17.099
Ano de 2021	18.585	17.099
Ano de 2022	18.585	17.099
Ano de 2023	18.585	49.871
Posteriores a 2023	<u>35.620</u>	<u>-</u>
	<u>109.960</u>	<u>118.267</u>

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

São representadas por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Imposto de renda de aplicações financeiras	33	-
Imposto de renda a recuperar	667	667
Antecipação do imposto de renda	150	-
Antecipação da contribuição social	55	-
Contribuição social a recuperar	239	239
	<u>1.144</u>	<u>906</u>

8. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	Vida útil média em anos	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Terrenos		49.627	49.627
Edificações, instalações e outros	40	105.190	105.190
Obras em andamento		4.518	4.213
Depreciação acumulada		(9.853)	(7.223)
		<u>149.482</u>	<u>151.807</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo no início do exercício	151.807	130.515
Acervo líquido cindido (nota explicativa nº 1)	-	20.716
Reversão da redução ao valor recuperável, líquida	-	3.225
Adições	305	(19)
Baixas	-	(19)
Depreciações	(2.630)	(2.630)
Saldo no fim do exercício	<u>149.482</u>	<u>151.807</u>

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

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

<u>Valor justo</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Propriedades para investimentos construídas	262.839	240.232

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 (DFC) para o imóvel construído são:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%):		
Taxa de desconto	7,25%	8,00%
"Cap rate"	7,00%	7,75%

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São representados por:

	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Debênture (a)	1,45% a.a. + CDI	20/11/2029	149.585	-
Plano empresarial (b)	11,1% a.a. + TR	04/05/2025	-	54.549
Custo de transação			(240)	-
			<u>149.345</u>	<u>54.549</u>
Circulante			6.802	4.552
Não circulante			142.543	49.997

(a) Em 1º de novembro de 2019, a Companhia ("Emissora") realizou a 1ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de novembro de 2029. O montante total da emissão foi de R\$150.000.000,00. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,45% a.a. + CDI.

(b) Empréstimo contratado junto ao Banco Bradesco S.A. em 4 de fevereiro de 2015 com vencimento final total em 4 de janeiro de 2027. O montante total da emissão foi de R\$53.700.000,00. Foi quitado antecipadamente em novembro de 2019.

Não há cláusulas de "covenants" financeiros e não financeiros sobre os empréstimos e financiamentos.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
2020	-	5.020
2021	7.573	5.537
2022	7.573	6.107
2023	7.573	33.333
A partir de 2023	<u>119.824</u>	<u>-</u>
Total	<u>142.543</u>	<u>49.997</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo no início do exercício	54.549	58.792
Quitação de empréstimo	(52.537)	-
Despesa com prêmio	(2.502)	-
Juros apropriados	10.663	5.496
Aquisição de empréstimo	150.222	-
Pagamento - principal	(4.828)	(4.178)
Pagamento - juros	(5.981)	(5.561)
Custo de transação	<u>(241)</u>	<u>-</u>
Saldo no fim do exercício	<u>149.345</u>	<u>54.549</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.

10. JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO A PAGAR

Os juros sobre capital próprio (JSCP) foram assim calculados:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Capital social (a)	118.042	91.343
Reservas (b)	2.690	5.266
TJLP (a)	5,57%	6,98%
Limite de juros sobre capital próprio calculado	6.725	6.743
Juros sobre capital próprio provisionado	2.777	5.451

(a) Capital social do ano imediatamente anterior e reservas de capital.

(b) Reservas de lucro do ano imediatamente anterior.

(c) Conforme TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) divulgada pelo BNDES.

As companhias devem optar pelo maior limite de utilização entre 50% do lucro líquido desconsiderando os impostos ou 50% da reserva de lucro. A Companhia optou por não constituir JSCP até o limite máximo permitido com base no lucro ajustado do exercício de 2019 e de 2018.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social subscrito está representado por 26.999.148 ações nominativas (124.999.146 em 31 de dezembro de 2018), todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$26.999 (R\$124.999 em 31 de dezembro de 2018). Desse montante, R\$20.042, correspondente a 20.0421.863 ações, estava totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2019 (R\$118.042, correspondente a 118.041.863 ações totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2018).

Em ata de assembleia de 19 de agosto de 2019 foi autorizada redução do capital social no valor de R\$20.000

Em ata de assembleia de 19 de novembro de 2019 foi autorizada redução do capital social em até R\$90.000, sendo R\$78.000 reduzido até 31 de dezembro de 2019 e o restante até 31 de dezembro de 2020.

<u>Acionistas</u>	<u>Participação</u>
LPP Investimentos Fundo de Investimento em Participações	100%
Total	100%

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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a Companhia constituiu o montante de R\$264 (R\$479 em 2018) de Reserva Legal.

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.

Dividendos

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a Companhia distribuiu o montante de R\$4.654 (R\$12.159 em 31 de dezembro de 2018), sendo R\$2.777 em Juros Sobre Capital Próprio e R\$1.887 correspondentes a distribuição antecipada do exercício de 2018 (R\$5.451 em Juros Sobre Capital Próprio e R\$6.708 correspondentes a distribuição antecipada em 31 de dezembro de 2018).

Lucro básico e diluído por ação:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Lucro líquido do exercício	5.280	9.583
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	101.510	103.383
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,05	0,09

12. RECEITA LÍQUIDA

É representada por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receita bruta de aluguel	18.334	17.751
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	-	(675)
Impostos sobre locação	(1.307)	(1.190)
Total	<u>17.027</u>	<u>15.886</u>

13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

São representadas por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ajuste a valor presente	203	532
Despesa com condomínio/vacância	(57)	84
Serviços advocatícios, auditoria e contábil	(330)	(88)
Despesas com manutenção	(6)	-
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(45)	-
Outras despesas	(274)	(236)
Total	<u>(509)</u>	<u>292</u>

14. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Despesas financeiras</u>		
Despesas bancárias	(1)	(1)
Juros sobre empréstimo e financiamento	(5.853)	(5.496)
Despesa com quitação de empréstimo	(2.502)	-
Outras despesas financeiras	(83)	(7)
Total	<u>(8.439)</u>	<u>(5.504)</u>
<u>Receitas financeiras</u>		
Rendimento de aplicação financeira	632	44
Juros sobre recebíveis	363	156
Total	<u>995</u>	<u>200</u>

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Lucro antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	6.444	11.469
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(2.191)</u>	<u>(3.899)</u>
Efeito dos juros sobre o capital próprio	401	952
Outros	626	1.061
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(1.164)</u>	<u>(1.886)</u>
Correntes	(422)	(142)
Diferidos	(742)	(1.744)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido em 31 de dezembro de 2019 estão assim demonstrados:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
CSLL diferido	(890)	(748)
IRPJ diferido	(2.473)	(2.079)
Cofins diferido	(1)	(1)
Imposto diferido passivo (a)	<u>(3.364)</u>	<u>(2.828)</u>
CSLL diferido	115	171
IRPJ diferido	322	471
Imposto diferido ativo (b)	<u>437</u>	<u>642</u>
Líquido	<u>(2.928)</u>	<u>(2.185)</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.

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados nas notas explicativas nº 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na nota explicativas 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>
Endividamento	149.345	54.549
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(5.121)</u>	<u>(2.899)</u>
Dívida líquida	<u>144.224</u>	<u>51.650</u>
Patrimônio líquido	23.358	120.732

Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Classificação</u>
<u>Ativos financeiros</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	5.121	2.899	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	1.970	-	Custo amortizado
Contas a receber	<u>17.612</u>	<u>22.953</u>	Custo amortizado
Total	<u>24.703</u>	<u>25.852</u>	
<u>Passivos financeiros</u>			
Empréstimos e financiamentos	149.345	54.549	Custo amortizado
Contas a pagar	46	42	Custo amortizado
Total	<u>149.391</u>	<u>54.591</u>	

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da 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 o 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 do CDI, IPCA, IGPM e TR com cada cenário:

<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	<u>Cenário provável 3,88%</u>	<u>Cenário 2 2,91%</u>	<u>Cenário 3 1,94%</u>
Aplicações financeiras (a)	CDI	4.906	190	143	95
<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	<u>Cenário provável 4,36%</u>	<u>Cenário 2 3,27%</u>	<u>Cenário 3 2,18%</u>
Contas a receber	IPCA	17.612	769	576	384
<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	<u>Cenário provável 3,88%</u>	<u>Cenário 2 4,85%</u>	<u>Cenário 3 5,82%</u>
Debênture	CDI	149.586	5.804	7.255	8.706

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

17. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO O CAIXA

Conforme nota explicativa nº 1, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a Companhia cindiu parte das propriedades para investimentos, impostos diferidos ativos e Juros sobre Capital próprio (JSCP) no montante de R\$23.412.

18. SEGUROS

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

<u>Descrição</u>	<u>Valor segurado</u>	<u>Vigência início</u>	<u>Vigência término</u>
Seguro patrimonial	108.759,70	26/09/2019	26/09/2020
Responsabilidade civil	17.725	09/02/2019	09/02/2020

19. 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.

20. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 14 de abril de 2020, considerando os eventos subsequentes até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.
