

# **REC Guarulhos II S.A.**

**(Em Fase Pré-operacional)**

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 Guarulhos II S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Guarulhos 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 Guarulhos 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.

### **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](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.

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 uma 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 GUARULHOS II S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL  
PARA O EXERCÍCIO FINDO 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>
CIRCULANTES				CIRCULANTES			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1	33.128	Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	125.090	101.270
Impostos e contribuições a compensar	6	305	131	Contas a pagar - partes relacionadas	10	2.781	10
Outros ativos circulantes		-	141	Contas a pagar	8	24	12.336
Total dos ativos circulantes		306	33.400	Obrigações fiscais		13	37
				Total dos passivos circulantes		127.908	113.653
NÃO CIRCULANTES				NÃO CIRCULANTES			
Impostos diferidos ativos	14	34.737	13.134	Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	125.159	242.297
Propriedades para investimentos	7	397.665	376.586				
Total dos ativos não circulantes		432.402	389.720	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	11	247.079	134.585
				Prejuízos acumulados	11	(67.438)	(67.415)
				Total do patrimônio líquido		179.641	67.170
TOTAL DOS ATIVOS		432.708	423.120	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		432.708	423.120

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS II S.A.

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

---

	Nota explicativa	2019	2018
DESPESAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	12	(3.237)	(1.253)
Provisão para redução ao valor recuperável	7	(18.870)	(38.628)
		<hr/>	<hr/>
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(22.107)	(39.881)
		-	-
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	13	(42)	(45.991)
Receitas financeiras	13	523	5.323
		<hr/>	<hr/>
PREJUÍZO OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(21.626)	(80.549)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Corrente	14	-	-
Diferido	14	21.603	13.134
		<hr/>	<hr/>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		(23)	(67.415)
Prejuízo por ação - R\$	11	(0,000)	(0,590)

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

REC GUARULHOS 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>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(23)	(67.415)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(15.210)</u>	<u>(67.415)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS 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		Prejuízo do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		1	-	-	1
Prejuízo do exercício		-	-	(67.415)	(67.415)
Aumento de capital social	11	450.000	(450.000)	-	-
Integralização de capital	11		134.583	-	134.583
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		<u>450.002</u>	<u>(315.417)</u>	<u>(67.415)</u>	<u>67.170</u>
Prejuízo do exercício		-	-	(23)	(23)
Integralização de capital	11	-	112.494	-	112.494
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		<u>450.002</u>	<u>(202.923)</u>	<u>(67.438)</u>	<u>179.641</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



REC GUARULHOS 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		
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(21.626)	(80.549)
Juros e encargos financeiros líquidos	-	12.787
Provisão para ajuste ao valor recuperável - impairment	18.870	38.628
 Variação nos ativos operacionais:		
Impostos e contribuições a compensar	(174)	(131)
Outros ativos circulantes	140	(140)
 Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(12.312)	8.181
Obrigações fiscais	(23)	37
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-
 Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(15.125)</u>	<u>(21.187)</u>
 FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Adições as propriedades para investimentos	(13.011)	(415.214)
 Caixa líquido gerado aplicado nas atividades de investimento	<u>(13.011)</u>	<u>(415.214)</u>
 FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de principal de empréstimos	(101.737)	-
Pagamento de juros de empréstimos	(26.486)	(11.392)
Custos capitalizáveis - empréstimos	7.967	346.337
Integralização de capital social	112.494	134.583
Contas a pagar - partes relacionadas	2.771	-
 Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(33.127)</u>	<u>469.528</u>
 AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(33.127)</u>	<u>33.127</u>
 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	33.128	1
No final do exercício	1	33.128
 AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(33.127)</u>	<u>33.127</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

## REC GUARULHOS 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 Guarulhos 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) o investimento e participação em outras Companhias, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente 497.211 m<sup>2</sup> de área locável situado em Guarulhos - São Paulo, não realizou operações de aluguel de imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período findo 31 de dezembro de 2018, e está em fase de aprovação com os órgão competentes para o início de desenvolvimento do empreendimento em 2022.

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

#### Situação financeira

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$127.603 (R\$80.254 em 2018) decorrente do volume de gastos necessários para a construção de suas propriedades para investimento. Em 31 de dezembro de 2019, parte do projeto encontra-se em desenvolvimento para atingir a condição de funcionamento na forma final, pretendida pela Administração.

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

##### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

### 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

#### 3.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

##### Moeda funcional

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

#### 3.2. Apuração do resultado

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

#### 3.3. 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.

#### 3.4. Uso de estimativas e julgamento

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

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

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

##### a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

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

##### b) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

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

##### Mensuração do valor justo

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

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

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos aos quais a entidade 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).

### 3.5. Propriedades para investimentos

Se refere a um terreno no qual a Administração pretende realizar obras com o objetivo de se tornar uma propriedade mantida para obter renda com aluguéis. A propriedade para investimento está mensurada ao custo, incluindo custos da transação. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 7.

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

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

### 3.6. 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.

### 3.7. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures

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

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

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

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

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

### 3.9. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

### 3.10. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros - "impairment"

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

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

### 3.11. Instrumentos financeiros

#### Classificação

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

#### Ativos financeiros

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

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

#### Classificação de ativos financeiros

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

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

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

### Passivos financeiros

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

### Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

### 3.13. Prejuízo básico e diluído por ação

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

Em 31 de dezembro de 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) IFRIC 23/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 entidade concluir que não é provável que um tratamento tributário específico seja aceito, a entidade 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 IFRS 16/ 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) /IFRS 16, 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	1	4.172
Aplicações financeiras (i)	-	<u>28.956</u>
Total	<u>1</u>	<u>33.128</u>

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

## 6. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Imposto de renda a recuperar	131	-
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicação financeira	<u>174</u>	<u>131</u>
	<u>305</u>	<u>131</u>



## 7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	413.108	413.108
Obras em andamento	42.055	2.106
Provisão para redução ao valor recuperável - "impairment"	<u>(57.498)</u>	<u>(38.628)</u>
Total	<u>397.665</u>	<u>376.586</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo no início do exercício	376.586	-
Provisão para redução ao valor recuperável - "impairment"	(18.870)	(38.628)
Juros capitalizáveis	26.938	
Adições	<u>13.011</u>	<u>415.214</u>
Saldo no fim do exercício	<u>397.665</u>	<u>376.586</u>

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Valor justo</u>		
Propriedades para investimentos construídas	397.665	377.509

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

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

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

## 8. CONTAS A PAGAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contas a pagar	18	62
Provisões diversas referente a serviços prestados e materiais adquiridos	<u>6</u>	<u>8.109</u>
Outras contas a pagar	<u>0</u>	<u>4.165</u>
Total	<u>24</u>	<u>12.366</u>

## 9. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Debêntures -	0,8% a.a. + CDI	23/09/2019		101.286
Cédula de crédito imobiliário – Banco Bradesco	9,5% a.a. + TR	28/06/2021	250.249	250.248
Custo de transação			-	(7.967)
Total			<u>250.249</u>	<u>343.567</u>
Circulante			<u>125.090</u>	<u>101.270</u>
Não circulante			<u>125.159</u>	<u>242.297</u>

Cronograma de vencimento dos empréstimos, financiamentos e debêntures não circulantes

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2020	-	121.148
2021	<u>125.159</u>	<u>121.149</u>
Total	<u>125.159</u>	<u>242.297</u>

<u>Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo no início do exercício	343.567	-
Liberação de empréstimo, financiamento e debêntures	-	350.139
Juros capitalizados	26.938	-
Juros apropriados	-	12.787
Pagamento principal	(101.737)	-
Pagamento - juros	(26.486)	(11.392)
Custos capitalizados	7.967	-
Adição – custo de transação	-	(7.967)
Saldo no fim do exercício	<u>250.249</u>	<u>343.567</u>

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

Em 27 de junho de 2018, a Companhia (“Emissora”) realizou a 1ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 28 de junho de 2021. As debêntures foram captadas junto ao Banco Bradesco. O montante total da emissão foi de R\$250.000 correspondentes a 250.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 0,8% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das debêntures.

Não há cláusulas de “covenants” financeiros sobre as debêntures. Há garantias de Hipoteca do Imóvel, alienação fiduciária imóvel e alienação fiduciária de ações.

## 10. CONTAS A PAGAR – 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 respectivamente, não houve remuneração à Administração, tais como salários, encargos e outros.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mútuo - REC Jundiaí III Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	<u>2.781</u>	<u>10</u>

(i) Valor refere-se a mútuo com a empresa REC Jundiaí III baseado em contrato, não possuindo incidência de encargos financeiros e sem atualização monetária, com vencimento em abril de 2020.

## 11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### Capital social

O capital social subscrito está representado por 450.001.200 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$450.001 (R\$450.001 em 31 de dezembro de 2018). Desse montante, R\$247.079 correspondente a 247.078.230 ações, estava totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2019 (R\$134.585 correspondente a 134.584.261 ações totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2018).

Em 23 de fevereiro de 2018, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social no valor de R\$450.000, dividido em 450.000.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Deste montante R\$ 134.583 foi integralizado em 2018 e R\$ 112.494 foi integralizado em 2019. O restante deve ser integralizado 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 Assembleias para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

### Dividendos

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

Prejuízo básico e diluído por ação

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Prejuízo do exercício	(23)	(67.415)
Quantidade média ponderada de ação (em milhares)	450.001	114.936
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,00)	(0,59)

## 12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Serviços advocatícios de auditoria e contábil	(126)	(1.182)
Publicações, propaganda e publicidade	(76)	(25)
Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU	(1.904)	-
Multa sobre Impostos de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI	(1.121)	-
Outras despesas	(10)	(46)
Total	<u>(3.237)</u>	<u>(1.253)</u>

## 13. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Despesas financeiras</u>		
Despesas bancárias	(42)	(1)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(12.786)
Juros sobre contas a pagar sobre terreno (i)	-	(33.167)
Outras despesas financeiras	-	(37)
Total	<u>(42)</u>	<u>(45.991)</u>
<u>Receitas financeiras</u>		
Rendimento de aplicação financeira	521	5.321
Juros sobre recebíveis	2	2
Total	<u>523</u>	<u>5.323</u>

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

## 14. 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>2019</u>	<u>2018</u>
Prejuízo antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	(21.626)	(80.549)
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>7.353</u>	<u>27.387</u>
Outras Despesas Operacionais (i)	(6.416)	(13.134)
Outros/Prejuízo Fiscal	(937)	
Prejuízo fiscal anteriores	<u>(14.250)</u>	
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>21.603</u>	<u>13.134</u>
Diferidos	21.603	13.134

(i) Valor refere-se a provisão a Provisão para redução ao valor recuperável - "impairment" constituída no ano.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CSLL diferido	9.195	3.477
IRPJ diferido	<u>25.542</u>	<u>9.657</u>
Imposto diferido ativo	<u>34.737</u>	<u>13.134</u>

## 15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos, financiamentos e debêntures detalhados na nota explicativa nº 9, 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>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	250.249	343.567
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(1)</u>	<u>(33.128)</u>
Dívida líquida	<u>250.248</u>	<u>310.439</u>
Patrimônio líquido	179.641	67.170

### Exposição a riscos cambiais

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

### Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia não possuía nenhum ativo ou passivo financeiro significativo exposto a taxa de juros variável como (aplicações financeiras, contas a receber e dívidas).

#### 16. 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.

#### 17. SEGMENTOS OPERACIONAIS

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

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

#### 18. TRANSAÇÃO NÃO CAIXA

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apresenta o total de R\$26.938 representados por itens não caixa, os quais foram baixados gastos-custos transação empréstimo para a rubrica de Gastos Capitalizáveis no grupo de propriedade para investimentos.

#### 19. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 31 de março de 2020.

---