

REC Guarulhos 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 Guarulhos S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Jundiaí III Empreendimentos Imobiliários 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 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 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 S.A.

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

ATIVO	Nota explicativa	2019	2018	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	2019	2018
CIRCULANTES				CIRCULANTES			
Caixa e equivalentes de caixa	5	5.174	10.545	Empréstimos e financiamentos	11	48.333	28.784
Contas a receber	6	28.225	26.039	Contas a pagar	10	4.965	2.234
Impostos e contribuições a compensar	7	5.770	4.406	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	13	24.121	15.944
Despesas antecipadas	8	2.310	2.922	Obrigações fiscais		867	486
Outros ativos circulantes		1.378	363	Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	-
Total dos ativos circulantes		42.857	44.275	Outros passivos circulantes		962	937
				Total dos passivos circulantes		79.248	48.385
NÃO CIRCULANTES				NÃO CIRCULANTES			
Depósitos judiciais	12	124	120	Empréstimos e financiamentos	11	295.197	164.164
Propriedades para investimentos	9	1.047.170	991.333	Impostos diferidos passivos	19	29.132	25.634
Impostos diferidos ativos	19	5.572	9.413	Provisão para contingências	12	265	304
Imobilizado		25	30	Total dos passivos não circulantes		324.594	190.102
Total dos ativos não circulantes		1.052.891	1.000.896				
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	15	658.552	784.502
				Reserva de lucros	15	27.552	18.490
				Reserva legal	15	5.802	3.692
				Total do patrimônio líquido		691.906	806.684
TOTAL DOS ATIVOS		1.095.748	1.045.171	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.095.748	1.045.171

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

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

	Nota explicativa	2019	2018
RECEITA LÍQUIDA	16	91.856	73.838
Custo dos serviços prestados	9	(19.469)	(18.258)
LUCRO BRUTO		<u>72.387</u>	<u>55.580</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	17	(9.802)	(9.634)
Reversão (provisão) para redução ao valor recuperável	9	11.251	10.773
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		-	60
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>73.836</u>	<u>56.779</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	18	(24.957)	(21.481)
Receitas financeiras	18	2.832	742
LUCRO OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>51.711</u>	<u>36.040</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Corrente	19	(2.110)	-
Diferido	19	(7.408)	(7.000)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>42.193</u>	<u>29.040</u>
Lucro por ação - R\$	15	0,06	0,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	42.193	29.040
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>42.193</u>	<u>29.040</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social Subscrito	A integralizar	Reserva de Capital	Reservas de lucros Reserva Legal	Reserva de lucros	Lucros / Prejuízos acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		574.663	(13.662)	-	2.240	13.405	-	576.646
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	29.040	29.040
Destinação do lucro:		-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	15	-	-	-	1.452	-	(1.452)	-
Dividendos	15	-	-	-	-	-	(6.897)	(6.897)
Juros sobre capital próprio	13	-	-	-	-	-	(15.606)	(15.606)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	-	5.085	(5.085)	-
Integralização de capital	15	-	7.328	-	-	-	-	7.328
Acervo líquido cindido	1 e 15	<u>216.173</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>216.173</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		790.836	(6.334)	-	3.692	18.490	-	806.684
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	42.193	42.193
Destinação do lucro:		-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	15	-	-	-	2.110	-	(2.110)	-
Dividendos	15	-	-	-	-	3.403	(10.021)	(6.618)
Juros sobre capital próprio	13	-	-	-	-	-	(24.403)	(24.403)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	-	5.659	(5.659)	-
Redução de capital	15	(132.284)	6.334	-	-	-	-	(125.950)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		<u>658.552</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.802</u>	<u>27.552</u>	<u>-</u>	<u>691.906</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	51.711	36.040
Ajustes para reconciliar o lucro antes do impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	23.967	20.806
Depreciação e amortização	19.469	18.264
Custo de transação amortizado	(3.740)	242
Provisão para ajuste ao valor recuperável - impairment	(11.251)	(10.773)
(Reversão) Provisão de contingência	(39)	304
(Reversão) Provisão para devedores duvidosos	-	(385)
Ajuste a valor presente de contas a receber	(43)	(174)
Varição nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(2.186)	(9.130)
Impostos e contribuições a compensar	(1.364)	(3.555)
Despesas antecipadas	612	588
Deposito judicial	(4)	(14)
Outros ativos circulantes	(1.015)	288
Varição nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	2.731	(1.921)
Outros passivos circulante	-	937
Obrigações fiscais	381	131
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.110)	(77)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>77.119</u>	<u>51.571</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(64.050)</u>	<u>(5.763)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(64.050)</u>	<u>(5.763)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de principal de empréstimos	(108.887)	(27.836)
Pagamento de juros de empréstimos	(20.758)	(20.717)
Captação de empréstimos	260.000	-
Dividendos e JCP Pagos	(22.845)	(8.691)
Integralização de capital social	6.334	7.328
Redução de capital social	(132.284)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(18.440)</u>	<u>(49.916)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(5.371)</u>	<u>(4.108)</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	10.545	14.653
No fim do exercício	5.174	10.545
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(5.371)</u>	<u>(4.108)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC GUARULHOS S.A.

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

A Companhia possui um total de 15 galpões situados em Guarulhos – São Paulo, totalizando aproximadamente 372.401 m² de área locável. Dentre esses galpões, 99,52% estão ocupados por cerca de 15 locatários e 0,48% estão vagos, e temos 53.015 a desenvolver.

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

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$36.392 (R\$ 4.110 em 31 de dezembro de 2018) decorrente do volume de gastos necessários para a construção de suas propriedades para investimento. Em 31 de dezembro de 2019, parte do projeto encontrasse em desenvolvimento para atingir a condição de funcionamento na forma final, pretendida pela Administração.

Operação societária

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

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

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

2. BASE DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, 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 preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

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

3.2 Uso de estimativas e julgamento

A preparação das demonstrações 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 9.

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 9.

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

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

3.9 Provisão para 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 reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

Um ativo financeiro é classificado como mantido para negociação se:

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

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

- Tal designação eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou reconhecimento que, de outra forma, surgiria.
- O ativo financeiro for parte de um grupo gerenciado de ativos ou passivos financeiros ou ambos.

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

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

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 às 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.

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 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.

Aa 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

São representadas por:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Caixa e bancos	513	3.039
Aplicações financeiras (a)	<u>4.661</u>	<u>7.506</u>
	<u>5.174</u>	<u>10.545</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI (94,40% do CDI em 2018) e a 70% da Selic para poupança livre. 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 aluguéis (i)	10.014	10.196
Contas a receber de aluguéis - linearização	18.253	16.597
Contas a receber condomínio	669	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(711)	(711)
Ajuste a valor presente	<u>-</u>	<u>(43)</u>
Total	<u>28.225</u>	<u>26.039</u>

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

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis.

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Ano de 2019	-	97.797
Ano de 2020	113.065	97.797
Ano de 2021	105.043	90.366
Ano de 2022	92.809	81.766
Ano de 2023	82.373	73.593
Ano de 2024	81.284	212.974
Posteriores a 2024	164.450	-
Total	<u>639.024</u>	<u>654.293</u>

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

São representados por:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Imposto de renda retido na fonte sobre aplicação financeira	16	7
Imposto de renda a recuperar	3.277	373
Antecipação mensal do imposto de renda da pessoa jurídica	967	2.984
Antecipação mensal da contribuição social sobre o lucro líquido	<u>1.510</u>	<u>1.042</u>
Total	<u>5.770</u>	<u>4.406</u>

8. DESPESAS ANTECIPADAS

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Comissões pagas sobre locação	<u>2.310</u>	<u>2.922</u>

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	Vida útil média em anos	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Terrenos		293.533	293.533
Edificações, instalações e outros	40	744.367	735.828
Obras em andamento (a)		116.032	60.521
Depreciação acumulada		(89.444)	(70.908)
Amortização acumulada		(928)	-
Provisão para redução ao valor recuperável (impairment)		<u>(16.390)</u>	<u>(27.641)</u>
Total		<u>1.047.170</u>	<u>991.333</u>

(a) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com as próximas construções.

Movimentação das propriedades para investimentos

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Saldo no início do exercício	991.333	788.719
Reversão da provisão para redução ao valor recuperável	11.251	10.773
Adições	64.050	6.574
Acervo líquido cindido terreno (nota explicativa nº 1)	-	240.725
Acervo líquido cindido "impairment" (nota explicativa nº 1)	-	(37.200)
Depreciações e Amortizações	<u>(19.464)</u>	<u>(18.258)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>1.047.170</u>	<u>991.333</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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	<u>1.862.035</u>	<u>1.414.636</u>

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

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

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

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

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

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%):		
Taxa de desconto	7,00% a 9,50%	7,75% a 12,50%
"Cap rate"	6,50% a 7,00%	7,75%

As propriedades para investimentos foram dadas em garantia em uma operação de certificado de recebíveis imobiliário ("CRI").

10. CONTAS A PAGAR

São representadas por:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Contas a pagar – Obra/Receita Federal/Prefeitura	2.169	811
Retenções técnicas	1.316	396
Provisões diversas	1.480	1.027
	<u>4.965</u>	<u>2.234</u>

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

São representados por:

	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Debênture	1,30% a.a.+CDI	18/04/2024	263.138	-
Cédula de crédito bancário	9,5% a.a+TR	03/12/2023	44.763	52.874
Cédula de crédito bancário	9,7% a.a+TR	29/11/2024	40.808	47.632
Plano empresário	10,3% a.a.+TR	28/05/2025	-	93.881
Custo de transação			(5.179)	(1.439)
Total			<u>343.530</u>	<u>192.948</u>
Circulante			<u>48.333</u>	<u>28.784</u>
Não circulante			<u>295.197</u>	<u>164.164</u>

Em 18 de abril de 2018, a Companhia ("Emissora") realizou a 1ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 18 de abril de 2024. As debêntures foram captadas junto ao Banco Bradesco. O montante total da emissão foi de R\$260.000 correspondentes a 260.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 1,30% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das debêntures.

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 os contratos de empréstimos da Companhia não possuem "covenants" financeiros e todos os covenants não financeiros foram atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
2020	-	30.688
2021	51.897	32.805
2022	53.525	34.903
2023	54.426	36.022
2024 em diante	<u>135.349</u>	<u>29.746</u>
	<u>295.197</u>	<u>164.164</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo no início do exercício	192.948	220.453
Juros apropriados	23.967	20.806
Aquisição de empréstimo	260.000	-
Pagamento – Principal	(108.887)	(27.836)
Pagamento – Juros	(20.758)	(20.717)
Amortização/adição de custos de transação	<u>(3.740)</u>	<u>242</u>
Saldo no fim do exercício	<u>343.530</u>	<u>192.948</u>

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

12. PROVISÃO PARA RISCOS CONTINGÊNCIAS

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Natureza		
Trabalhista	265	304
	<u>265</u>	<u>304</u>

Em 31 de dezembro de 2019, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$1.871 de natureza fiscal, R\$20.823 de natureza cíveis e R\$37 de natureza trabalhista.

13. 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)	784.502	561.001
Reservas (b)	22.182	15.645
TJLP (c)	5,57%	6,98%
Limite de juros sobre capital próprio calculado	44.932	40.265
Juros sobre capital próprio provisionado	24.403	15.606

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

(b) Reservas de lucros do ano imediatamente anterior.

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

As Companhias podem 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.

14. PARTES RELACIONADAS

Remuneração dos administradores

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

No exercício e período findo em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, respectivamente, não houve benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos e outros.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social subscrito está representado por 658.551.348 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$658.552 (R\$790.836 em 31 de dezembro de 2018). Desse montante, R\$658.552, correspondente a 658.551.348 ações, estava totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2019.

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

Em 4 de julho de 2019, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado a redução de capital social no montante de R\$132.284, dividido em 132.284.735 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em 5 de agosto de 2019, em ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o pagamento de dividendos de exercícios anteriores a serem distribuídos entre os acionistas de R\$ 6.897 até 31 de dezembro de 2020, sendo deste montante pago R\$3.403 em 2019.

Reserva legal

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

Reserva de lucros

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

Destinação do resultado do exercício

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.

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

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Lucro líquido do exercício	42.193	29.040
Reserva legal – 5%	<u>(2.110)</u>	<u>(1.452)</u>
Base para cálculo dos dividendos	40.083	27.588
Dividendos mínimos obrigatórios – 25%	(10.021)	(6.897)
Distribuição de juros sobre capital próprio	<u>(24.403)</u>	<u>(15.606)</u>
Retenção de lucros	<u>(5.659)</u>	<u>(5.085)</u>

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

Lucro básico e diluído por ação

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Lucro líquido do exercício	42.193	29.040
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	725.600	577.584
Lucro básico e diluído por ação – R\$	0,06	0,05

16. RECEITA LÍQUIDA

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2018</u>
Receita bruta de aluguel	105.653	86.289
Deduções:		
Descontos concedidos	(7.549)	(7.918)
Impostos incidentes sobre a receita	<u>(6.248)</u>	<u>(4.533)</u>
Total	<u>91.856</u>	<u>73.838</u>

17. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Reversão (Constituição) de provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	385
Ajuste a valor presente	43	174
Despesas com condomínio	(4.465)	(5.995)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(1.755)	(967)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(721)	(799)
Despesas com manutenção	(1.104)	(1.073)
Outras despesas administrativas	<u>(1.800)</u>	<u>(1.359)</u>
Total	<u>(9.802)</u>	<u>(9.634)</u>

18. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<u>Despesas Financeiras</u>		
Despesas bancárias	(12)	(4)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(23.967)	(20.806)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(809)	(477)
Outras despesas financeiras	(169)	(194)
	<u>(24.957)</u>	<u>(21.481)</u>
<u>Receitas Financeiras</u>		
Rendimento de aplicação financeira	2.677	658
Juros	33	44
Juros sobre recebíveis	122	40
	<u>2.832</u>	<u>742</u>

19. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Lucro antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	51.711	36.040
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(17.582)</u>	<u>(12.254)</u>
Efeito dos juros sobre o capital próprio	8.297	5.306
Outros	<u>(233)</u>	<u>(52)</u>
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(9.518)</u>	<u>(7.000)</u>
Correntes	<u>(2.110)</u>	<u>-</u>
Diferidos	<u>(7.408)</u>	<u>(7.000)</u>

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
CSLL diferido	(7.592)	(6.647)
IRPJ diferido	(21.088)	(18.465)
PIS diferido	(80)	(93)
COFINS diferido	<u>(372)</u>	<u>(429)</u>
Imposto diferido passivo (a)	<u>(29.132)</u>	<u>(25.634)</u>
CSLL diferido	1.475	2.492
IRPJ diferido	4.097	6.921
Imposto diferido ativo (b)	<u>5.572</u>	<u>9.413</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.

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados nas notas explicativas nº 11, 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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Endividamento	343.530	192.948
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(5.174)</u>	<u>(10.545)</u>
Dívida líquida	<u>338.356</u>	<u>182.403</u>
Patrimônio líquido	691.906	806.684
Índice de dívida sobre o patrimônio líquido	0,49	0,23

Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2019</u>	<u>Classificação</u>
Ativos financeiros:		
Caixa e equivalentes de caixa	5.174	Custo amortizado
Contas a receber	<u>28.225</u>	Custo amortizado
	<u>33.399</u>	
Passivos financeiros:		
Empréstimos e financiamentos	343.530	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>4.965</u>	Custo amortizado
	<u>348.495</u>	

Risco de crédito

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

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

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

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio 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 por meio 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 (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 contabilizam nenhum ativo ou passivo financeiro de taxa de juros fixa pelo valor justo por meio do resultado, e não designam derivativos (swaps de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de hedge de valor justo. Portanto, uma alteração nas taxas de juros na data de relatório não alteraria o resultado.

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2018, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a "receita financeira bruta e despesa financeira", não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2018, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA, IGPM e TR com cada cenário:

<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário Provável 3,88%	Cenário 2 2,91%	Cenário 3 1,94%
Aplicações Financeiras (a)	CDI	4.661	181	136	90
<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário Provável 3,88%	Cenário 2 4,85%	Cenário 3 5,82%
Debênture	CDI	<u>263.138</u>	<u>10.209</u>	<u>12.762</u>	<u>15.315</u>
<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário provável 3,39%	Cenário 2 4,23%	Cenário 3 5,08%
Célula de crédito imobiliário	<u>TR</u>	<u>85.571</u>	<u>2.901</u>	<u>3.620</u>	<u>4.347</u>

<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	<u>Cenário Provável 3,39%</u>	<u>Cenário 2 2,54%</u>	<u>Cenário 3 1,69%</u>
Contas a receber	IPCA	1.065	36	27	18

<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	IGPM	8.949	391	293	195

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

21. SEGMENTOS OPERACIONAIS

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

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

22. SEGUROS

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

<u>Descrição</u>	<u>Valor Segurado</u>	<u>Vigência Início</u>	<u>Vigência Término</u>
Seguro Patrimonial	664.501	26/09/2019	26/09/2020
Responsabilidade Civil	102.945	09/02/2019	09/02/2020

23. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO CAIXA

<u>A informação abaixo refere - se a 2018.</u>	<u>2018</u>
Acervo líquido incorporado - vide nota explicativa nº1	203.525
Impostos diferidos ativos - vide nota explicativa nº 1	12.648
Contas a pagar	811

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 13 de dezembro de 2019, a companhia captou o 2º Debenture no valor de R\$450.000 (Cédula de crédito bancário) CDI + 1,30% com vencimento no dia 20 de janeiro de 2030, tendo a entrada financeira em 22 de janeiro de 2020. O banco credor é o Itaú Unibanco S.A, e há garantia de alienação fiduciária imóvel e cessão de recebíveis.

25. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 31 de março de 2020, considerando os eventos subsequentes até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.