

# **REC Log 331 Empreendimentos Imobiliários 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 Log 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Log 331 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 Log 331 Empreendimentos Imobiliários 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 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 LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	Nota <u>explicativa</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	Nota <u>explicativa</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	24.050	6.325	Contas a pagar	10	24.686	24.345
Contas a receber	6	11.074	4.061	Empréstimos e financiamentos	12	-	9.645
Adiantamentos a fornecedores		35	34	Adiantamento de clientes	13	11.556	11.185
Impostos e contribuições a compensar	7	350	167	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	14	11.108	6.121
Despesas antecipadas		681	-	Contas a pagar - partes relacionadas	11	16.115	3.000
Outros ativos circulantes		<u>129</u>	<u>908</u>	Obrigações fiscais		1.238	464
Total do ativo circulante		<u>36.319</u>	<u>11.495</u>	Outros passivos circulantes		<u>843</u>	<u>818</u>
				Total do passivo circulante		<u>65.546</u>	<u>55.578</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Títulos e valores imobiliários	8	9.074	8.901	Empréstimos e financiamentos	12	366.325	217.301
Impostos diferidos	20	4.412	6.009	Impostos diferidos	20	11.956	10.148
Depósitos judiciais	15	153	-	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15	<u>488</u>	<u>362</u>
Propriedades para investimentos	9	<u>514.797</u>	<u>511.128</u>	Total do passivo não circulante		<u>378.769</u>	<u>227.811</u>
Total do ativo não circulante		528.436	526.038				
				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
				Capital social	16	648	147.718
				Reserva de capital	16	117.804	97.804
				Reserva de lucros	16	<u>1.988</u>	<u>8.622</u>
				Total do patrimônio líquido		120.440	254.144
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u>564.755</u>	<u>537.533</u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>564.755</u>	<u>537.533</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

---

	Nota explicativa	2019	2018
RECEITA LÍQUIDA	17	57.779	44.491
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	9	(10.113)	(12.342)
LUCRO BRUTO		<u>47.666</u>	<u>32.149</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	18	(2.955)	(3.593)
Reversão para ajuste ao valor recuperável	9	4.281	3.797
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>48.992</u>	<u>32.353</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	19	(23.623)	(22.987)
Receitas financeiras	19	836	690
LUCRO OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>26.205</u>	<u>10.056</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes	20	(940)	(48)
Diferidos	20	(3.449)	(3.085)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>21.816</u>	<u>6.923</u>
Lucro por ação - R\$	16	0,08	0,02

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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	21.816	6.923
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>21.816</u>	<u>6.923</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

	Nota explicativa	Capital social		Reserva de capital	Reservas de lucros	Lucro do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar		Retenção de lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		289.575	(147.622)	117.804	5.166	-	264.923
Integralização de capital	16	-	5.765	-	-	-	5.765
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	6.923	6.923
Destinação do lucro:							
Juros sobre o capital próprio	14	-	-	-	-	(3.467)	(3.467)
Reserva de retenção de lucros	16	-	-	-	3.456	(3.456)	-
Dividendos adicionais distribuídos	16	-	-	(20.000)	-	-	(20.000)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		289.575	(141.857)	97.804	8.622	-	254.144
Reversão reserva de capital	16	-	-	20.000	-	-	20.000
Integralização de capital	16	-	6.930	-	-	-	6.930
Cancelamento aumento de capital	16	(134.927)	134.927	-	-	-	-
Redução de capital	16	(154.000)	-	-	-	-	(154.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	21.816	21.816
Destinação do lucro:							
Distribuição de dividendos		-	-	-	(10.544)	(5.454)	(15.998)
Juros sobre o capital próprio		-	-	-	-	(12.452)	(12.452)
Reserva de retenção de lucros		-	-	-	3.910	(3.910)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		648	-	117.804	1.988	-	120.440

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	26.205	10.056
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	21.159	21.666
Custo de transação amortizado	-	39
Depreciação e amortização	10.113	12.342
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	126	(107)
Reversão para ajuste ao valor recuperável	(4.281)	(3.797)
Receita financeira de títulos e valores mobiliários	(173)	(496)
Provisão para devedores duvidosos	284	130
<b>Variação nos ativos operacionais:</b>		
Contas a receber	(7.296)	1.113
Impostos e contribuições a compensar	(183)	(95)
Adiantamento de fornecedores	(1)	28
Outros ativos	779	(29)
Despesas antecipadas	(681)	-
Depósitos judiciais	(153)	-
<b>Variação nos passivos operacionais:</b>		
Contas a pagar	341	1.287
Adiantamento de clientes	371	(3.274)
Obrigações fiscais	774	(24)
Outros passivos	26	818
Imposto de renda e contribuição social pagos	<u>(984)</u>	<u>(549)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>46.426</u>	<u>39.108</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(9.502)</u>	<u>(8.496)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(9.502)</u>	<u>(8.496)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Pagamento de principal de empréstimos	(227.800)	(21.663)
Pagamento de juros de empréstimos	(19.449)	(8.599)
Captação de empréstimos	370.000	-
Pagamento de custos sobre empréstimos	(4.529)	-
Juros sobre o capital próprio pagos	(3.466)	(19.732)
Integralização de capital social	6.930	5.765
Redução de capital social	(140.000)	-
Pagamento de partes relacionadas	<u>(885)</u>	<u>4.771</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(19.199)</u>	<u>(39.458)</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>17.725</u>	<u>(8.846)</u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No início do exercício	6.325	15.171
No fim do exercício	24.050	6.325
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>17.725</u>	<u>(8.846)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Sede da Companhia está localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar.

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

A Companhia possui um total de 8 galpões situados em diversas localidades, tais como Rodovia Presidente Dutra, Brasília, Goiânia, Irajá, São Bernardo do Campo, Itatiaia, totalizando aproximadamente 296.165 m<sup>2</sup> de área locável. Entre esses galpões, 70% estão ocupados por cerca de 7 locatários e 30% estão vagos.

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\$15.227 (R\$44.083 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 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 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

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

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

### 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

#### 3.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram 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. 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:

#### 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.

#### 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. 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.

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

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

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

### 3.7. Impostos diferidos

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

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

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

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

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

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

### 3.8. Propriedades para investimentos

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

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

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

### 3.9. Provisão para 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.

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. 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.

#### Estimativa de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE") sobre investimentos em instrumentos da dívida mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes para os valores a receber de clientes.

As perdas de crédito esperadas sobre esses ativos financeiros são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de perda de crédito histórica da Companhia, ajustada com base em fatores específicos aos devedores, nas condições econômicas gerais e na avaliação das condições atuais e projetadas na data do relatório, incluindo o valor da moeda no tempo, quando aplicável.

#### 3.12. 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.

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

### 4. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

#### Novas normas emitidas e adotadas em 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caixa e bancos	2	5.398
Aplicações financeiras (a)	<u>24.048</u>	<u>927</u>
Total	<u>24.050</u>	<u>6.325</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% (73,37% em 2018) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e a 70% da Selic para poupança. 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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contas a receber de alugueis	3.513	2.852
Contas a receber - linearização	7.975	654
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(414)	(130)
Contas a receber - condomínio	-	685
Total	<u>11.074</u>	<u>4.061</u>

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

A movimentação das perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa é como segue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo no início do exercício	(130)	-
(-) Adições	(284)	(130)
(+) Reversões	-	-
Saldo no fim do exercício	<u>(414)</u>	<u>(130)</u>



Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ano de 2019	-	52.872
Ano de 2020	53.218	44.924
Ano de 2021	43.693	34.398
Ano de 2022	43.693	34.398
Ano de 2023	19.102	54.477
Posteriores a 2023	63.095	-
Total	<u>222.801</u>	<u>221.069</u>

## 7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF sobre aplicação financeira	-	23
Imposto de renda a recuperar	284	103
Contribuição social recuperar	66	41
Total	<u>350</u>	<u>167</u>

## 8. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Certificado de Depósito Bancário (CDB)	9.074	8.901

Refere-se ao valor depositado em CDB referente à parcela do preço de aquisição do imóvel da Companhia ainda em processo de discussão. Tal recurso está sendo remunerado por 98,25% do CDI (98,25% em 2018).

## 9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	Vida útil média em anos	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos		144.308	144.308
Edificações, instalações e outros	40	402.015	402.015
Obras em andamento		29.793	20.294
Provisão para redução ao valor recuperável ("impairment")		(1.252)	(5.533)
Depreciação acumulada		<u>(60.067)</u>	<u>(49.956)</u>
Total		<u>514.797</u>	<u>511.128</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo no início do exercício	511.128	511.177
Reversão para redução ao valor recuperável, líquida	4.281	3.797
Adições	9.501	8.496
Depreciações	<u>(10.113)</u>	<u>(12.342)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>514.797</u>	<u>511.128</u>

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

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

Valor justo	2019	2018
Propriedades para investimentos construídas	768.134	699.813

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento. A Administração concluiu que duas das propriedades apresentavam indicativos de valor recuperável inferior ao valor de custo, para a qual foi registrada provisão para perda ao valor recuperável no montante de R\$1.252 (R\$5.533 em 2018) na rubrica de "Provisão para redução ao valor recuperável".

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

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

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

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

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

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

	2019	2018
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel:		
Taxa de desconto	7,0% a 8,25%	8,0% a 9,00%
"Cap rate"	7,25% a 9,25%	8,0% a 9,5%

Seis das propriedades para investimentos foram dadas em garantia em uma operação de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).

## 10. CONTAS A PAGAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contas a pagar	288	792
Retenções técnicas	181	118
Provisões diversas	102	155
Contas a pagar por aquisição de terreno (i)	<u>24.115</u>	<u>23.280</u>
Total	<u>24.686</u>	<u>24.345</u>

- (i) Refere-se a retenção contratual de terreno adquirido, a Companhia possui esta obrigação, no entanto, houve a necessidade de realizar reparos sobre o bem adquirido e com isso a Companhia aguarda aprovações pelos órgãos competentes para concluir o montante total de suas obrigações, tal demanda está sendo discutida judicialmente com os antigos proprietários e foi classificada como possível pelos assessores jurídicos da Companhia até a decisão final.

## 11. PARTES RELACIONADAS (CONTAS A PAGAR)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contas a pagar - GLP H (a)	-	885
Contas a pagar - REC LOG 411 (b)	2.115	2.115
Contas a pagar - LPP Investimentos Fundo de Investimento em Participações (c)	<u>14.000</u>	<u>-</u>
Total	<u>16.115</u>	<u>3.000</u>

- (a) Refere-se a valores recebidos na conta-corrente da REC LOG 331 S.A., após a cisão, e decorre de as operações originais de locação ainda estarem vinculadas a empresa sucedida. Adicionalmente, após a cisão, outros custos, tais como ITBI, seguros e pequenas reformas foram arcados pela sucedida. Sobre tais valores não incidem encargos financeiros.
- (b) Refere-se a uma obrigação da Companhia para com a REC LOG 411 S.A., com relação a um processo para recorrer a cobrança indevida de ISS. Devido a galpão pertencer a Companhia e o depósito ter sido realizado pela REC LOG 411 S.A., fora constituída a obrigação de reaver esse valor assim que o processo for finalizado. Sobre tais valores não incidem encargos financeiros.
- (c) Refere-se a redução de capital.

Remuneração dos administradores

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 não houve benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos e outros.

## 12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Debênture (a)	1,35% a.a. + CDI	20/12/2030	371.364	
CRI Serie 154 (b)	9,5% a.a. + TR	12/03/2021	-	203.163
Plano empresário (c)	12,0% a.a. + TR	07/09/2027	-	24.120
Custo de transação			<u>(5.039)</u>	<u>(337)</u>
Total			<u>366.325</u>	<u>226.946</u>
Circulante			-	9.645
Não circulante			366.325	217.301

- (a) Em 6 de dezembro de 2019, a Companhia ("Emissora") realizou junto ao Banco Bradesco S.A. a 1ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de dezembro de 2030, tem em garantia a cessão de recebíveis e alienação fiduciária de ações. O montante total da emissão foi de R\$370.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,35% a.a. + CDI.
- (b) Empréstimo contratado junto ao Banco Bradesco S.A. em 18 de fevereiro de 2011 com vencimento final total em 12 de março de 2021. O montante total do empréstimo foi de R\$228.128. O empréstimo foi quitado antecipadamente em dezembro de 2018.
- (c) Empréstimo contratado junto ao Banco Bradesco S.A. em 7 de outubro de 2015 com vencimento final total em 7 de setembro de 2027. O montante total da emissão foi de R\$26.000 com garantia de hipoteca parcial da matrícula e penhor de parte dos recebíveis. O empréstimo foi quitado antecipadamente em dezembro de 2018.

Não há cláusulas de "covenants" financeiros sobre os empréstimos.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2020	-	10.466
2021	10.519	188.735
2022	21.841	2.381
2023	22.359	15.719
A partir de 2024	<u>311.606</u>	-
Total	<u>366.325</u>	<u>217.301</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo no início do exercício	226.946	235.503
Captação	370.000	-
Juros apropriados	21.157	21.666
Quitação de empréstimo	(218.312)	-
Pagamento - principal	(9.488)	(21.663)
Pagamento - juros	(19.449)	(8.599)
Custo de transação	<u>(4.529)</u>	<u>39</u>
Saldo no fim do exercício	<u>366.325</u>	<u>226.946</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.

## 13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Foi firmado com o locatário Procter & Gamble Indústria e Comércio Ltda. em 1º de julho de 2009, o Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial com duração de 10 anos.

Em 16 de maio de 2018 através de aditamento foi estendido o prazo de locação para término em julho de 2023.

	Período de locação		2019	2018
	Início	Término		
Procter & Gamble	Agosto de 2019	Julho de 2020	11.556	-
Procter & Gamble	Agosto de 2018	Julho de 2019	-	11.185

O saldo refere-se ao arrendamento mercantil correspondente a um ano de locação recebido antecipadamente do cliente supracitado, tal adiantamento é então mensalmente apropriado ao resultado seguindo os critérios de reconhecimento de receita detalhados na nota explicativa nº 3.3. Anualmente os valores de aluguel são atualizados pelo IPCA.

## 14. JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO A PAGAR

Os juros sobre capital próprio foram assim calculados:

	2019	2018
Capital social (a)	147.718	141.953
Reservas (b)	106.426	122.970
TJLP (c)	5,57%	6,98%
Juros sobre capital próprio dentro do limite estabelecido na legislação vigente	14.156	18.492
Juros sobre capital próprio provisionado	12.452	3.467

(a) Capital social do ano imediatamente anterior.

(b) Reservas de lucros do ano imediatamente anterior.

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

A Companhia pode optar entre: (i) 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido do exercício antes da dedução desses juros; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) do somatório dos lucros acumulados e reserva de lucros, sem computar o resultado do período em curso.

## 15. PROVISÃO PARA RISCOS FISCAIS E CÍVEIS

	2019	2018
Natureza:		
Fiscal (a)	260	271
Trabalhista	228	192
Cível (b)	-	50
	488	513
Bloqueio judicial	-	(151)
Líquido	488	362

(a) Os processos de natureza fiscal referem-se a discussões acerca de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS). Tais processos encontram-se em fase inicial de análise na esfera judicial.

- (b) Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia discutia judicialmente o saldo a pagar pela compra de terreno, tal valor encontra-se registrado na rubrica de "contas a pagar" com depósito parcial registrado na rubrica de "Títulos e valores mobiliários". Vide notas explicativas nº 8 e nº 10.

## 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### Capital social

O capital social subscrito está representado por 14.647.992 ações nominativas, (147.718.401 em 31 de dezembro 2018), todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$14.648 (R\$289.575 em 31 de dezembro 2018), totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2018 (R\$147.718, correspondente a 147.718.401 ações totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2018).

Em 18 de dezembro de 2019, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o cancelamento de parte do aumento de capital de R\$134.927 e a redução de capital de até R\$154.000, portanto, até a presente data temos contabilizado a redução de R\$140.000.

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

### Reserva legal

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

Em função da reserva de capital representar mais de 30% do capital social, a Companhia optou por não mais constituir a reserva legal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

### Reserva de capital

Refere-se ao excesso da mais-valia mediante à emissão das novas ações no decorrer do exercício de 2014.

Em 28 de fevereiro de 2018, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos adicionais no montante de R\$20.000 de sua reserva de capital, no entanto os acionistas renunciaram o direito aos dividendos em 31 de dezembro de 2019.

### Destinação do resultado do exercício

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro líquido do exercício	21.816	6.923
Reserva legal - 5%	-	-
Base para dividendos	21.816	6.923
Dividendo mínimo obrigatório - 25%	(5.454)	(1.731)
Distribuição de juros sobre capital próprio	(12.452)	(1.736)
Reserva de lucros	<u>(3.910)</u>	<u>(3.456)</u>

Lucro básico e diluído por ação

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro líquido do exercício	21.816	6.923
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	279.783	289.575
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,08	0,02

## 17. RECEITA LÍQUIDA

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita bruta de aluguel	66.046	52.833
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(2.831)	(4.224)
Impostos sobre locação	<u>(5.436)</u>	<u>(4.118)</u>
Total	<u>57.779</u>	<u>44.491</u>

## 18. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Manutenção predial e instalação	(171)	(1.602)
Seguro de imóvel	(362)	(484)
Serviços advocatícios, auditoria e contábil	(614)	(458)
Gerenciamento de propriedade	(16)	(371)
Comissão	(177)	(168)
Reversão (provisão) para crédito de liquidação duvidosa	(284)	(130)
IPTU	(328)	(96)
Despesas indedutíveis	-	(12)
Publicações, propaganda e publicidade	(25)	(11)
Provisão perdas judiciais	25	107
Outras despesas	<u>(1.003)</u>	<u>(368)</u>
Total	<u>(2.955)</u>	<u>(3.593)</u>

## 19. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesas financeiras:		
Despesas bancárias	(1)	(1)
Juros sobre empréstimo e financiamento	(21.157)	(21.666)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(1.524)	(122)
Outras despesas financeiras	(105)	(15)
Juros financeiros	<u>(836)</u>	<u>(1.183)</u>
Total das despesas financeiras	<u>(23.623)</u>	<u>(22.987)</u>
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicação financeira	835	687
Desconto obtido	1	2
Juros sobre recebíveis	-	1
Total das receitas financeiras	<u>836</u>	<u>690</u>

## 20. 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>
Lucro antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	26.205	10.056
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(8.910)</u>	<u>(3.419)</u>
Efeito dos juros sobre o capital próprio	4.234	1.178
Outros	287	(892)
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(4.389)</u>	<u>(3.133)</u>
Correntes	(940)	(48)
Diferidos	(3.449)	(3.085)

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CSLL diferido	(3.147)	(2.657)
IRPJ diferido	(8.741)	(7.379)
PIS diferido	(12)	(20)
COFINS diferido	(56)	(92)
Imposto diferido passivo (a)	<u>(11.956)</u>	<u>(10.148)</u>
CSLL diferido	1.168	1.591
IRPJ diferido	3.244	4.418
Imposto diferido ativo (b)	<u>4.412</u>	<u>6.009</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.

## 21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados na nota explicativa nº 12, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na nota explicativa nº 5 e pelo patrimônio líquido da Companhia.



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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Empréstimos e financiamentos	366.325	226.946
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(24.050)</u>	<u>(6.325)</u>
Dívida líquida	<u>342.275</u>	<u>220.621</u>
Patrimônio líquido	134.440	254.144
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	2,55	0,87

Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Classificação</u>
<u>Ativos financeiros</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	24.050	6.325	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	9.074	8.901	Custo amortizado
Contas a receber - partes relacionadas	-	-	Custo amortizado
Contas a receber	<u>11.074</u>	<u>4.061</u>	Custo amortizado
Total	<u>44.198</u>	<u>19.287</u>	
<u>Passivos financeiros</u>			
Empréstimos e financiamentos	366.325	226.946	Custo amortizado
Contas a pagar	24.686	24.345	Custo amortizado
Contas a pagar - partes relacionadas	2.115	3.000	Custo amortizado
Adiantamento de clientes	<u>11.556</u>	<u>11.185</u>	Custo amortizado
Total	<u>404.682</u>	<u>265.476</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, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Risco de taxa de juros

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

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a "receita financeira bruta e despesa financeira", não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2018, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e IGP-M com cada cenário:

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário provável 3,88%	Cenário 2 4,85%	Cenário 3 5,82%
Aplicações financeiras (a)	CDI	24.048	933	1.166	1.400
Títulos e valores mobiliários (CDB) (a)	CDI	9.074	352	440	528
Empréstimo - debênture	CDI	366.325	14.213	17.767	21.320

  

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário provável 3,39%	Cenário 2 2,54%	Cenário 3 1,69%
Contas a receber	IPCA	1.772	60	45	30

  

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário provável 4,36%	Cenário 2 3,27%	Cenário 3 2,18%
Contas a receber	IGPM	1.604	70	52	35

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

## 22. SEGUROS

A Companhia mantém seguros para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil.

	<u>Valor segurado</u>	<u>Vigência início</u>	<u>Vigência término</u>
Seguro patrimonial	341.414	26/09/2019	26/09/2020
Responsabilidade civil	57.011	09/02/2019	09/02/2020

## 23. TRANSAÇÕES NÃO CAIXA

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia efetuou uma redução de capital social no valor de R\$154.000 dos quais R\$14.000 não foram liquidados dentro do exercício.

## 24. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

## 25. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

---