

# **REC Log 411 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 411 S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Log 411 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 411 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 com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, 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:

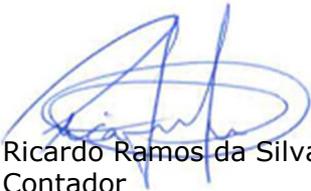
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 411 S.A.

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

<u>ATIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	37.316	7.768	Contas a pagar	9	1.863	1.993
Contas a receber	6	7.702	8.470	Empréstimos e financiamentos	10	-	4.940
Impostos e contribuições a compensar	7	19	12	Contas a pagar - partes relacionadas	13	-	46
Outros ativos circulantes		377	309	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	12	15.129	6.793
Adiantamentos a fornecedores		<u>2</u>	<u>-</u>	Obrigações fiscais		493	322
Total do ativo circulante		<u>45.416</u>	<u>16.559</u>	Imposto de renda e contribuição social a pagar		<u>104</u>	<u>114</u>
				Total do passivo circulante		<u>17.589</u>	<u>14.208</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Contas a receber - partes relacionadas	13	2.115	2.115	Empréstimos e financiamentos	10	197.890	114.432
Depósito judicial	11	1.893	1.835	Impostos diferidos	18	10.618	9.615
Impostos diferidos	18	4.591	4.674	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	11	<u>2.224</u>	<u>2.224</u>
Propriedades para investimentos	8	<u>262.927</u>	<u>267.335</u>	Total do passivo não circulante		<u>210.732</u>	<u>126.271</u>
Total do ativo não circulante		<u>271.526</u>	<u>275.959</u>				
				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
				Capital social	14	20.951	90.951
				Reserva de lucros	14	15.582	9.031
				Reserva legal	14	31	-
				Reserva de capital	14	<u>52.057</u>	<u>52.057</u>
				Total do patrimônio líquido		88.621	152.039
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><u>316.942</u></u>	<u><u>292.518</u></u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u><u>316.942</u></u>	<u><u>292.518</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC LOG 411 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	15	36.097	34.770
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	8	(6.831)	(9.000)
LUCRO BRUTO		<u>29.266</u>	<u>25.770</u>
DESPESAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	16	(1.519)	(1.039)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>27.747</u>	<u>24.731</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	17	(11.017)	(11.295)
Receitas financeiras	17	686	402
LUCRO OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>17.416</u>	<u>13.838</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes	18	(1.339)	(1.578)
Diferidos	18	(1.160)	(1.756)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>14.917</u>	<u>10.504</u>
Lucro por ação - R\$	14	0,27	0,12

---

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

---

REC LOG 411 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	14.917	10.504
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>14.917</u>	<u>10.504</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC LOG 411 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		Resultado do exercício	Total
				Reserva legal	Reserva de lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		90.951	66.057	31	9.372	-	166.411
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	10.504	10.504
Destinação do lucro:							
Juros sobre capital próprio	14	-	-	-	-	(6.504)	(6.504)
Distribuição de dividendos mínimos	14	-	-	-	2.626	(2.626)	-
Distribuição de dividendos adicionais	14	-	-	-	1.374	(1.374)	-
Dividendos pagos	14	-	-	-	(18.372)	-	(18.372)
Conversão de reserva de capital para reserva de lucros	14	-	(14.000)	-	14.000	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		90.951	52.057	31	9.000	-	152.039
Lucro líquido do exercício	14	-	-	-	-	14.917	14.917
Destinação do lucro:							
Juros sobre o capital próprio	14	-	-	-	-	(8.335)	(8.335)
Reserva de retenção de lucros	14	-	-	-	6.582	(6.582)	-
Redução de capital social	14	(70.000)	-	-	-	-	(70.000)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		20.951	52.057	31	15.582	-	88.621

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC LOG 411 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	17.416	13.838
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	10.836	11.184
Depreciações	6.831	9.000
Impostos diferidos sobre receita de aluguel	(83)	-
<b>Variação nos ativos operacionais:</b>		
Contas a receber	768	411
Impostos e contribuições a compensar	(7)	1.391
Adiantamentos de fornecedores	(2)	-
Depósito judicial	(58)	(67)
Outros ativos	(68)	2
<b>Variação nos passivos operacionais:</b>		
Contas a pagar	(130)	251
Obrigações fiscais	171	32
Imposto de renda e contribuição social pagos	<u>(1.339)</u>	<u>(2.676)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>34.335</u>	<u>33.366</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Contas a receber - Partes relacionadas	-	3.452
Adições as propriedades para investimentos	<u>(2.423)</u>	<u>(1.339)</u>
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	<u>(2.423)</u>	<u>2.113</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Contas a pagar - partes relacionadas	(46)	-
Pagamento de principal de empréstimos	(119.032)	(10.385)
Pagamento de juros de empréstimos	(10.773)	(5.305)
Custas	(2.846)	-
Aquisição empréstimo	200.333	-
Redução de capital social	(70.000)	-
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos	<u>-</u>	<u>(23.746)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(2.364)	(39.436)
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>29.548</u>	<u>(3.957)</u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No início do exercício	7.768	11.725
No fim do exercício	37.316	7.768
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>29.548</u>	<u>(3.957)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC LOG 411 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 411 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 bem imóveis.

Atualmente a Companhia possui um total de 3 galpões situados em Dutra e Campo Grande, totalizando aproximadamente 200.452 m<sup>2</sup> de área bruta locável. Todos os galpões estão 100% ocupados por 5 locatários.

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

#### 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 com 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 8.

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

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

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

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

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

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

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

As companhias classificavam anteriormente arrendamentos operacionais ou financeiros com base em sua avaliação sobre se o arrendamento transferia ou não substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade. De acordo com o CPC 06 (R2)/IFRS 16, as companhias reconhecem os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para a maioria dos arrendamentos - ou seja, esses arrendamentos são registrados no balanço patrimonial.

#### 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aplicações financeiras	<u>37.316</u>	<u>7.768</u>

São representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) (93,00% em 2018). Estas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

#### 6. CONTAS A RECEBER

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contas a receber de aluguéis	3.451	3.249
Contas a receber de linearização de aluguel	<u>4.251</u>	<u>5.221</u>
Total	<u>7.702</u>	<u>8.470</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.

#### Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ano de 2019	-	38.072
Ano de 2020	47.214	38.072
Ano de 2021	46.324	37.256
Ano de 2022	45.689	36.672
Ano de 2023	45.689	44.647
Posteriores a 2024	<u>24.667</u>	-
Total	<u>209.583</u>	<u>194.719</u>

## 7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte sobre aplicação financeira - IRRF	8	4
Imposto de renda a recuperar - IRPJ	<u>11</u>	<u>8</u>
Total	<u><u>19</u></u>	<u><u>12</u></u>

## 8. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	<u>Vida útil média em anos</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos		25.398	25.398
Mais-valia - terrenos		10.197	10.197
Edificações, instalações e outros	40	218.189	215.766
Mais-valia - edificações	40	55.085	55.085
Depreciação acumulada		(36.115)	(30.721)
Amortização acumulada		<u>(9.827)</u>	<u>(8.390)</u>
Total		<u><u>262.927</u></u>	<u><u>267.335</u></u>

Movimentação das propriedades para investimentos

	<u>2018</u>	<u>2018</u>
Saldo no início do exercício	267.335	274.996
Adições	2.423	1.339
Depreciação e Amortização	<u>(6.831)</u>	<u>(9.000)</u>
Saldo no fim do exercício	<u><u>262.927</u></u>	<u><u>267.335</u></u>

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

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

<u>Valor justo</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para investimentos construídas	<u><u>542.866</u></u>	<u><u>505.430</u></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 para o imóvel construído são:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel:		
Taxa de desconto	7,50% a 8,25%	8,25% a 8,50%
"Cap rate"	7,25% a 8,75%	8,00% a 9,00%

As propriedades para investimentos foram dadas em garantia às operações de certificado de recebíveis imobiliário.

## 9. CONTAS A PAGAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contas a pagar	146	242
Retenções técnicas	206	205
Provisões diversas	<u>1.511</u>	<u>1.546</u>
Total	<u>1.863</u>	<u>1.993</u>

## 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cédula de crédito imobiliário	9,50% + TR	12/03/2021	-	119.372
Debênture	1,35% + CDI	20/12/2030	200.737	-
Custos de transação			(2.847)	-
Total			<u>197.890</u>	<u>119.372</u>
Circulante			-	4.940
Não circulante			197.890	114.432

Em 6 de dezembro de 2019, a Companhia ("Emissora") realizou a 1ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de dezembro de 2030. O montante total da emissão foi de R\$200.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,35% + CDI.

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>2019</u>	<u>2018</u>
2020	-	5.330
2021	5.672	109.102
2022	11.792	-
2023	12.072	-
2024	17.572	-
2025 e posteriores	150.782	-
Total	<u>197.890</u>	<u>114.432</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo no início do exercício	119.372	123.878
Aquisição de empréstimos	200.333	-
Juros apropriados	10.836	11.184
Pagamento - principal	(119.032)	(10.385)
Pagamento - juros	(10.773)	(5.305)
Custa de Transação	(2.846)	-
Saldo no fim do exercício	<u>197.890</u>	<u>119.372</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.

## 11. PROVISÃO PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS E TRABALHISTAS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Depósitos judiciais</u>		
Tributários (i)	<u>(1.893)</u>	<u>(1.835)</u>
<u>Provisão para riscos</u>		
Trabalhista	28	28
Tributários (i)	<u>2.196</u>	<u>2.196</u>
Total	<u>2.224</u>	<u>2.224</u>

(i) Trata - se de nota de lançamento lavrada em razão da existência de supostos débitos de ISS originados de obras de construção civil.

Em 31 de dezembro de 2019, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível de R\$5.440 (R\$5.423 em 2018) na esfera fiscal.

## 12. JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO A PAGAR

Os juros sobre capital próprio foram assim calculados:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital social (a)	90.951	90.951
Reservas (b)	61.088	75.460
TJLP (c)	5,57%	6,98%
Juros sobre capital próprio calculado	8.469	11.615
Juros sobre capital próprio provisionado	8.335	6.504

(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.

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.

## 13. PARTES RELACIONADAS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contas a receber - REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A. (a)	2.115	2.115
Contas a pagar - GLP E Participações S.A. (b)	-	46

(a) Refere-se a uma obrigação da REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("REC LOG 331"), com relação a um depósito judicial de um processo para recorrer a cobrança indevida de ISS. Devido a galpão pertencer a REC LOG 331 e o depósito ter sido realizado pela Companhia, fora constituída a obrigação de reaver esse valor assim que o processo for finalizado. Não há incidência de juros e IOF sobre a operação e o processo se encontra em andamento.

(b) Após a cisão outros custos, tais como ITBI, seguros e pequenas reformas foram arcados pela Companhia. Sobre tais valores não incidem encargos financeiros e foram liquidados em 2019.

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.

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social é de R\$20.951 (R\$90.951 em 31 de dezembro de 2018), dividido em 20.950.704 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal (90.950.704 em 31 de dezembro de 2018), totalmente subscritas e integralizadas.

Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de julho de 2019, redução de capital de até R\$70.000, passando dessa forma, o capital de R\$90.951 para R\$20.951.

Reserva de capital

Refere-se ao ágio decorrente da emissão de novas ações em 2014.

Em 30 de maio de 2018, a Companhia aprovou a conversão de parte das suas reservas de capital em reserva de lucros, os quais serão distribuídos na forma de dividendos ao longo do exercício.

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social. 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.

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	14.917	10.504
Base para cálculo dos dividendos	14.917	10.504
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(3.729)	(2.626)
Dividendos adicionais	<u>(2.853)</u>	<u>(1.374)</u>
Distribuição de juros sobre capital próprio	<u>(8.335)</u>	<u>(6.504)</u>

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro líquido do exercício	14.917	10.504
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	56.239	90.951
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,27	0,12

15. RECEITA LÍQUIDA

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita bruta de aluguel	39.934	38.368
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(435)	(339)
Impostos sobre locação	<u>(3.402)</u>	<u>(3.259)</u>
Total	<u>36.097</u>	<u>34.770</u>

16. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Seguro de imóvel	(394)	(496)
Serviços advocatícios, auditoria e contábil	(686)	(391)
Manutenção predial e instalação	(29)	(128)
Despesa indedutível	-	(11)
Outras despesas	<u>(410)</u>	<u>(13)</u>
Total	<u>(1.518)</u>	<u>(1.039)</u>

17. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Despesas financeiras</u>		
Juros sobre empréstimo e financiamento	(10.836)	(11.184)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(124)	(106)
Outras	<u>(57)</u>	<u>(5)</u>
Total	<u>(11.017)</u>	<u>(11.295)</u>
<u>Receitas financeiras</u>		
Rendimento de aplicação financeira	462	290
Juros	58	75
Juros sobre recebíveis	<u>166</u>	<u>37</u>
Total	<u>686</u>	<u>402</u>

## 18. 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)	17.416	13.838
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(5.921)</u>	<u>(4.705)</u>
Efeito dos juros sobre capital próprio	2.834	2.211
Prejuízo	(82)	-
Outros	670	(840)
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(2.499)</u>	<u>(3.334)</u>
Correntes	(1.339)	(1.578)
Diferidos	(1.160)	(1.756)

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CSLL diferido	(2.719)	(2.434)
IRPJ diferido	(7.552)	(6.760)
PIS diferido	(62)	(75)
COFINS diferido	(285)	(346)
Imposto diferido passivo (a)	<u>(10.618)</u>	<u>(9.615)</u>
CSLL diferido	1.215	1.237
IRPJ diferido	3.376	3.437
Imposto diferido ativo (b)	<u>4.591</u>	<u>4.674</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, constituída no exercício.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía R\$13.746 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados, para compensação com resultados tributáveis futuros. A Administração da Companhia registrará os referidos créditos quando da existência de projeções de lucros tributáveis futuros.

## 19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados na nota explicativa nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na nota explicativa nº 5) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Empréstimos e financiamentos	197.890	119.372
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(37.316)</u>	<u>(7.768)</u>
Dívida líquida	<u>160.574</u>	<u>111.604</u>
Patrimônio líquido	88.621	152.039
Índice de dívida líquida pelo patrimônio líquido	1,8119	0,73

#### Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Classificação</u>
<u>Ativos financeiros</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	37.316	7.768	Custo amortizado
Contas a receber	7.702	8.470	Custo amortizado
Contas a receber - partes relacionadas	-	2.215	Custo amortizado
Total	<u>45.018</u>	<u>18.453</u>	
<u>Passivos financeiros</u>			
Empréstimos e financiamentos	197.890	119.372	Custo amortizado
Contas a pagar - partes relacionadas	-	46	Custo amortizado
Contas a pagar	1.863	1.993	Custo amortizado
Total	<u>199.753</u>	<u>121.411</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, de contas a receber, dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a "receita financeira bruta e despesa financeira", não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2019, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA 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	CDI	37.316	1.448	1.810	2.172
Debênture	CDI	197.890	7.678	9.598	11.517
<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário provável 3,39%	Cenário 2 2,54%	Cenário 3 1,69%
Contas a receber	IPCA	2.272	77	58	38
<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	Cenário provável 4,36%	Cenário 2 3,27%	Cenário 3 2,18%
Contas a receber	IGP-M	5.430	237	178	118

## 20. SEGMENTOS OPERACIONAIS

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

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

## 21. SEGUROS

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	330.719	26/09/2019	26/09/2020
Responsabilidade civil	33.261	09/02/2019	09/02/2020

## 22. 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.

## 23. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

---