

# REC Duque de Caxias I S.A.

**Demonstrações financeiras em 31 de  
dezembro de 2020 e 2019**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>6</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado abrangente</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração do fluxo de caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Administradores da  
REC Duque de Caxias I S.A.**

*São Paulo – SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Duque de Caxias I S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Duque de Caxias I S.A. em 31 de dezembro de 2020 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 dos auditores 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, 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.

## Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

## Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos

Notas explicativas nº 3.8 e nº 8 das demonstrações financeiras

### Principal assunto de auditoria

As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, determinado pelo maior montante entre o seu valor justo líquido de despesa de venda e o seu valor em uso, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas.

A determinação do valor justo e do valor recuperável desses ativos leva em consideração a projeção dos fluxos de caixa descontados utilizando premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância, taxa de desconto.

A definição dessas premissas envolvem um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode afetar significativamente a estimativa do valor justo e do valor recuperável desses ativos nas demonstrações financeiras. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a metodologia de avaliação, razoabilidade dos cálculos matemáticos e razoabilidade e consistência dos dados e premissas adotadas para determinação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimento.

Confrontamos os dados e as premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia com informações contratuais e dados históricos, e comparamos o valor recuperável das propriedades para investimento com o valor contábil.

Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia em atendimento aos normativos contábeis, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimentos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo e do valor recuperável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Outros Assuntos

### Valores correspondentes

As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram auditadas por outros auditores que emitiram uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras em 14 de abril de 2020.

## 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, 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.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações

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 detectam 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 da 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 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 manterem 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.

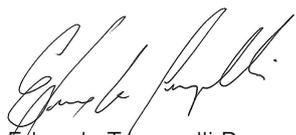
Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de junho de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Éduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC SP-259915/O-0

## REC Duque de Caxias I S.A.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2020	2019	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2020	2019
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1	118.976	Empréstimos e financiamentos	9	13.905	5.311
Contas a receber	6	2.521	291	Contas a pagar	10	5.485	5.951
Adiantamento a fornecedores		-	4	Obrigações fiscais	11	687	808
Impostos e contribuições a compensar	7	787	307	Outros passivos	12	-	13.267
Outros ativos circulantes		308	282	Dividendos a pagar	15	4.565	-
Total do ativo circulante		<u>3.617</u>	<u>119.860</u>	Total do passivo circulante		<u>24.642</u>	<u>25.337</u>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	6	14.270	-	Empréstimos e financiamentos	9	200.997	192.251
Impostos diferidos	19	12.408	7.976	Impostos diferidos passivos	19	5.489	-
Propriedades para investimentos	8	403.320	349.776	Total do passivo não circulante		<u>206.486</u>	<u>192.251</u>
Total do ativo não circulante		<u>429.998</u>	<u>357.752</u>	<b>Patrimônio líquido</b>			
<b>Total do ativo</b>				<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>			
		<u>433.615</u>	<u>477.612</u>	Capital social	15	162.440	277.874
				Reserva de capital	15	25.391	2.000
				Reserva legal	15	961	-
				Reserva de lucros	15	13.695	-
				Prejuízos acumulados	15	-	(19.850)
				Total do patrimônio líquido		<u>202.487</u>	<u>260.024</u>
						<u>433.615</u>	<u>477.612</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Duque de Caxias I S.A.

### Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$, exceto pelo lucro por ação)

	Nota explicativa	2020	2019
<b>Receita líquida</b>	16	18.050	1.206
<b>Custo dos serviços prestados</b>	8	<u>(5.827)</u>	<u>(1.884)</u>
<b>Lucro/Prejuízo bruto</b>		12.223	(678)
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	17	(3.607)	(4.969)
Provisão para ajuste ao valor recuperável	8	<u>17.916</u>	<u>(13.177)</u>
<b>Lucro/Prejuízo operacional antes do resultado financeiro</b>		26.532	(18.824)
<b>Resultado financeiro</b>			
Despesas financeiras	18	(13.025)	(19)
Receitas financeiras	18	<u>1.095</u>	<u>5</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<u>(11.930)</u>	<u>(14)</u>
<b>Lucro/Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		14.602	(18.838)
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Diferidos	19	<u>(1.056)</u>	<u>4.096</u>
<b>Lucro/Prejuízo do exercício</b>		<u>13.546</u>	<u>(14.742)</u>
Lucro/Prejuízo por ação	15	0,06	(0,04)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **REC Duque de Caxias I S.A.**

### **Demonstrações de resultados abrangentes**

**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

*(Em milhares de reais - R\$)*

	<b>2020</b>		<b>2019</b>
<b>Lucro/Prejuízo do exercício</b>	13.546	-	(14.742)
Outros resultados abrangentes	-		-
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<u>13.546</u>	-	<u>(14.742)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Duque de Caxias I S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de capital		Reserva legal	Reserva de lucros	Lucro/Prejuízo líquido do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar	Subscrito	A integralizar				
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		408.553	(210.755)	2.000	-	-	-	(5.108)	194.690
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	-	(14.742)	(14.742)
Integralização de capital social	15	-	80.076	-	-	-	-	-	80.076
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<u>408.553</u>	<u>(130.679)</u>	<u>2.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(19.850)</u>	<u>260.024</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	13.546	13.546
Absorção de prejuízos	15	(25.525)	-	-	-	-	-	25.525	-
Constituição de reserva de capital	15	-	-	109.999	(109.999)	-	-	-	-
Integralização de reserva de capital	15	-	-	-	9.371	-	-	-	9.371
Reserva Legal	15	-	-	-	-	961	-	(961)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	15	-	-	-	-	-	-	(4.565)	(4.565)
Reserva de lucros	15	-	-	-	-	-	13.695	(13.695)	-
Redução de capital	15	(90.000)	-	-	-	-	-	-	(90.000)
Cancelamento capital social a integralizar	15	(130.679)	130.679	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital - Conversão de Ações Preferenciais	15	91	-	14.020	-	-	-	-	14.111
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<u>162.440</u>	<u>-</u>	<u>126.019</u>	<u>(100.628)</u>	<u>961</u>	<u>13.695</u>	<u>-</u>	<u>202.487</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# REC Duque de Caxias I S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	2020	2019
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	14.602	(18.838)
Juros e encargos financeiros líquidos	12.985	-
Depreciação e amortização	5.827	1.884
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	(17.916)	13.177
Absorção de Prejuízo	25.525	-
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(16.500)	(291)
Impostos e contribuições a compensar	(480)	(253)
Adiantamento a fornecedores	4	(4)
Outros ativos circulantes	(26)	(241)
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(466)	4.752
Obrigações fiscais	(121)	430
Outros passivos circulantes	753	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>24.187</u>	<u>616</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Adições as propriedades para investimentos	(36.256)	(154.886)
Adição instrumentos financeiros	(843)	-
Caixa líquido gerado aplicado nas atividades de investimento	<u>(37.099)</u>	<u>(154.886)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de empréstimos	-	193.169
Integralização de capital social	-	80.076
Constituição de reserva de capital	9.371	-
Aumento de capital social	91	-
Redução de capital social	(115.525)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>(106.063)</u>	<u>273.245</u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(118.975)</u>	<u>118.975</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	118.976	1
No fim do exercício	<u>1</u>	<u>118.976</u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(118.975)</u>	<u>118.975</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Valores expressos em milhares de reais - R\$)*

### **1 Contexto operacional**

A REC Duque de Caxias I S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e a participação em outras Companhias, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um total de 6 galpões situados em Duque de Caxias - Rio de Janeiro totalizando aproximadamente 221.667 m<sup>2</sup> de área locável. Dentre esses galpões, 100% estão locados por 5 locatários, portanto, os galpões referente a Duque de Caxias (DC21) será concluído em outubro/2021, Duque de Caxias (DC22) será concluído em outubro/2021, Duque de Caxias (DC23) será concluído em outubro/2021, Duque de Caxias (DC24) concluído em janeiro de 2018, Duque de Caxias (DC25) concluído em janeiro de 2018, e Duque de Caxias (DC26) concluído em março/2020.

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

Covid 19: Com o advento da pandemia do Coronavírus 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.

Nos nossos parques logísticos, a GLP está apoiando individualmente seus clientes nas medidas preventivas adotadas por cada empresa, proporcionando a estrutura necessária para sua implementação. Nas áreas comuns, foram reforçadas a higienização de todos os ambientes e utensílios e a disponibilização de álcool gel, seguindo as boas práticas recomendadas pelo Ministério da Saúde para a proteção dos colaboradores de nossos clientes, funcionários terceirizados e parceiros. Todos os parques disponibilizam informes que orientam sobre as precauções a serem tomadas durante as operações.

As obras de projetos em desenvolvimento também seguem em ritmo normal e acompanhamos de perto os cuidados e orientações aos colaboradores das construtoras parceiras.

Os ativos logísticos foram os menos impactados nas operações imobiliárias por diversos motivos:

- 1) A COVID traz impactos de curto prazo e não de longo prazo.
- 2) Processo de compra e vendas de ativos dura muito mais do que 2 a 3 meses e podem ser realizados a distância através de reuniões online.
- 3) No Brasil, vendedores de ativos e terrenistas estão sempre muito bem capitalizados, com poucos impactos de liquidez.

4) A venda através de canais eletrônicos (“e-commerce”) teve grande aceleração, favorecendo diversos locatários de nossos ativos.

Com todas essas ações, a Companhia não sofreu impactos negativos em suas operações.

### **Situação econômica e financeira**

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$21.025 (R\$ 94.523 positivo em 31 de dezembro de 2019) decorrente do volume de gastos necessários para a construção de suas propriedades para investimento. O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora existam contratos de locação firmados de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência.

## **2 Base de apresentação das demonstrações financeiras**

### **2.1 Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2020.

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

## **3 Resumo das principais políticas contábeis**

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

### **3.1 Base de elaboração**

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

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 22 de junho de 2021.

### **3.2 Uso de estimativas e julgamento**

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

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

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

(a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas:

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 14. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

(b) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento:

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 9.

***Mensuração do valor justo***

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

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

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, direta (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 das receitas de aluguéis das propriedades para investimento**

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. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

**3.4 Caixa e equivalentes de caixa**

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

### **3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas**

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber.

Mensalmente a Companhia realiza a análise do contas a receber e faturas em atraso e quando o atraso da fatura do cliente fica superior a 90 dias é realizada a provisão de 100% do saldo em atraso.

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do IFRS 9/CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos.

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso (30, 60, 90, 120 dias ou mais), e utilizando-se desse indicador é calculado o montante a ser provisionado, para todas as faixas de atraso, sobre o saldo vencido na data-base.

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o montante da provisão apurada for menor que a provisão já constituída, não ocorrerá uma reversão, uma vez que a análise por cliente é qualitativa.

### **3.6 Custos de empréstimos**

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

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

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

### **3.7 Provisão para imposto de renda e contribuição social**

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

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados pelo regime do Lucro Real, 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 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal. Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação.

### **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.

### **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 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 justo líquido de despesa de venda.

### **3.11 Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

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

#### ***Ativos financeiros***

*Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado*

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

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

### ***Passivos financeiros***

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrados ao custo amortizado.

### ***Passivos financeiros registrados ao custo amortizado***

Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e outras contas a pagar) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

## **3.12 Lucro básico e diluído por ação**

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

Não há diferença entre prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

## **4 Pronunciamentos contábeis**

### **Novas normas e interpretações emitidas e ainda não efetivas**

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19 (alteração ao CPC 06/IFRS 16).
- Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16).
- Referência à Estrutura Conceitual (Alterações ao CPC 15/IFRS 3).
- Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante (Alterações ao CPC 26/IAS 1).
- IFRS 17 Contratos de Seguros.

## **5 Caixa e equivalentes de caixa**

	31.12.2020	31.12.2019
Caixa e bancos	1	-
Aplicações financeiras (a)	-	118.976
Total	<u>-</u>	<u>118.976</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI. 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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Contas a receber aluguéis (i)	652	114
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	16.056	177
Contas a receber condomínio	94	-
Provisão para perdas esperadas de créditos – IFRS 9	(11)	-
<b>Total</b>	<u><u>16.791</u></u>	<u><u>291</u></u>
Circulante	<u>2.521</u>	-
Não circulante	<u>14.270</u>	-

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), e não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis, conforme Nota Explicativa 3.5.

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Saldo início do exercício	-	-
(+) Adições	<u>(11)</u>	-
Saldo fim do exercício	<u><u>(11)</u></u>	<u><u>-</u></u>

O vencimento das contas a receber do em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está assim representado:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
A vencer	16.791	291
Vencidos acima de 90 dias	<u>11</u>	-
Saldo fim do exercício	<u><u>16.802</u></u>	<u><u>291</u></u>

### Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ano de 2020	-	20.600
Ano de 2021	42.229	19.923
Ano de 2022	42.229	19.923
Ano de 2023	39.979	18.023
Ano de 2024	38.292	17.850
Ano de 2025	37.560	17.850
Posteriores a 2025	<u>298.050</u>	<u>169.576</u>
<b>Total</b>	<u><u>498.339</u></u>	<u><u>283.746</u></u>

## 7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2020	31.12.2019
Imposto de renda a recuperar sobre retenções na fonte	787	56
Imposto de renda a recuperar sobre aplicação financeira	-	144
Pis a recuperar	-	19
Cofins a recuperar	-	88
	787	307

O saldo em 2020 refere-se ao saldo negativo no ano de 2020 no montante de R\$787 de imposto de renda.

## 8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2020	31.12.2019
Terrenos		33.115	33.115
Edificações, instalações e outros	40	264.680	75.416
Instrumento financeiro (a)		14.020	13.177
Obras em andamento (b)		100.787	249.439
Depreciação de edificações		(9.282)	(3.455)
Provisão para redução ao valor recuperável (“impairment”) (c)		-	(17.916)
Total		403.320	349.776

- (a) Ações Preferencialistas – refere – se ao capital preferencialista do sócios minoritários conforme acordo de acionista, sendo utilizado a taxa de 4% sobre o saldo de evolução das obras alocadas em propriedades para investimento.
- (b) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com a finalização das obras.
- (c) Em 2019 a provisão refere-se à alguns galpões específicos. Como em 2020 houve contratos firmados de locação, o DFC destes galpões aumentaram, revertendo a provisão. Os valores recuperáveis são avaliados individualmente por galpão.

### Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Reversão da provisão para redução ao valor recuperável	Adições	Juros capitalizados	Transferências	Depreciações	Saldo em 31.12.2020
Terrenos	33.115	-	-	-	-	-	33.115
Edificações e instalações	71.961	-	-	-	189.264	(5.827)	255.398
Instrumento financeiro (a)	13.177	-	843	-	-	-	14.020
Obras em andamento	249.439	-	36.256	4.356	(189.264)	-	100.787

**REC Duque de Caxias I S.A.**  
*Demonstrações financeiras referentes ao  
exercício findo em 31 de dezembro de 2020*

Provisão para redução ao valor recuperável	(17.916)	17.916	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>349.776</b>	<b>17.916</b>	<b>37.099</b>	<b>4.356</b>	<b>-</b>	<b>(5.827)</b>	<b>403.320</b>

Descrição	Saldo em 31.12.2018	Reversão da provisão para redução ao valor recuperável	Adições	Juros capitalizados	Transferências	Depreciação	Saldo em 31.12.2019
Terrenos	33.115	-	-	-	-	-	33.115
Edificações e instalações	73.845	-	-	-	-	(1.884)	71.961
Instrumento financeiro (a)	6.120	-	7.057	-	-	-	13.177
Obras em andamento	81.132	-	154.886	4.392	9.029	-	249.439
Adiantamento fornecedores	9.029	-	-	-	(9.029)	-	-
Provisão para redução ao valor recuperável	(4.739)	(13.177)	-	-	-	-	(17.916)
<b>Total</b>	<b>198.502</b>	<b>(13.177)</b>	<b>161.943</b>	<b>4.392</b>	<b>-</b>	<b>(1.884)</b>	<b>349.776</b>

- (a) Refere-se ao capital preferencialista dos sócios minoritários conforme acordo de acionistas, sendo utilizado a taxa de 4% sobre o saldo de evolução das obras alocadas em propriedades para investimento.

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	31.12.2020	31.12.2019
Propriedades para investimentos construídas	540.437	408.124

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e compara semestralmente com as avaliações efetuadas pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e a 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), o fluxo de caixa descontado.

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 fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o 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 de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

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

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

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

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para os imóveis construídos foram elaboradas partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel) e estão demonstradas abaixo:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel:		
Taxa de desconto	6,75% a 8,5%	8,0% a 12%
“Cap rate”	7,0% a 7,5%	7,5% a 7,75%

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

## **9 Empréstimos e financiamentos**

	<b>Taxa</b>	<b>Vencimento final</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Cédula de crédito imobiliário	4,5% a.a. + IPCA	15/03/2035	214.902	197.562
Total			<u>214.902</u>	<u>197.562</u>
Circulante			13.905	5.311
Não circulante			200.997	192.251

Em 15 de julho de 2019, a Companhia captou empréstimo (CRI), com vencimento final total em 15 de março de 2035. O empréstimo foi contratado com a Barigui Securitizadora S.A. O montante total do empréstimo foi de R\$192.260. A remuneração dos investidores será pela variação de 4,5% + IPCA. O empréstimo possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis e cessão de recebíveis.

### **Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos circulantes**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
2021	-	12.528
2022	15.117	13.667
2023	15.117	13.667
2024	15.177	13.667
2025	15.177	13.667
2026 em diante	<u>135.219</u>	<u>125.055</u>
Total	<u>195.687</u>	<u>192.251</u>

### **Movimentação dos empréstimos e financiamentos**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Saldo inicial	197.562	-
Captação de empréstimos	-	193.169
Juros apropriados período	12.985	-
Juros capitalizados período	<u>4.356</u>	<u>4.392</u>
Saldo no fim do exercício	<u>214.903</u>	<u>197.562</u>

A Companhia classifica os juros pagos como atividade de financiamento na demonstração do fluxo de caixa por entender que essa classificação está alinhada com o seu modelo de negócios. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 os contratos de empréstimos da Companhia não possuem “covenants” financeiros e todos os covenants não financeiros foram atendidos pela Companhia.

## **10 Contas a pagar**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Contas a pagar - obras	3.250	3.008
Provisões diversas	100	-
Retenções técnicas (i)	<u>2.135</u>	<u>2.943</u>
Total	<u>5.485</u>	<u>5.951</u>

(i) As retenções técnicas referem-se à serviços prestados relacionados as obras.

## **11 Obrigações fiscais**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
IRRF a recolher	10	16
Pis a recolher	44	-
Cofins a recolher	200	-
Pis, Cofins e CSLL retido	38	58
ISS a recolher	294	506
INSS a recolher	<u>101</u>	<u>228</u>
Total	<u>687</u>	<u>808</u>

## 12 Outros passivos

	31.12.2020	31.12.2019
Ações preferencialistas	-	13.267

Refere-se ao capital preferencialista dos sócios minoritários conforme acordo de acionistas, utilizando-se a taxa de 4% sobre o saldo de evolução das obras alocadas em propriedades para investimento que serão pagos mediante a venda da propriedade.

Em 15 de julho de 2020 foi realizado pelos acionistas o contrato de compra e venda das ações preferencialistas, transferindo as ações preferenciais para o GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

Em 15 de outubro foram convertidas as ações preferenciais em ordinárias, conseqüentemente, as obrigações com as ações preferenciais, conforme acordo, foram encerradas, transferindo o saldo de R\$14.020 para a conta de reserva de capital.

## 13 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2020, não há contingências classificadas como probabilidade perda provável ou como probabilidade de perda possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída.

## 14 Partes relacionadas

### Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores nos exercícios de 2020 e 2019

## 15 Patrimônio líquido

### Capital social

O capital social subscrito está representado por 162.439.675 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$162.440 (R\$277.874 em 31 de dezembro de 2019). Totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2020.

Em 15 de abril de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado a redução de capital social para absorção de prejuízos no montante de R\$ 25.525, na mesma ata foi aprovada a o cancelamento do capital social a integralizar no montante de R\$ 130.679 e autorizada a redução do capital social já integralizado em R\$ 100.000. Até 31 de dezembro de 2020 já foi realizada a redução de R\$ 10.000 do capital social, o restante deverá ser reduzido até 31 de dezembro de 2021.

Em 15 de outubro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado a conversão das 207.704 ações preferenciais, nominativas e sem valor nominal, de titularidade do Acionista GLP Investimentos II Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia, em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

### **Reserva legal**

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

### **Reserva de lucros**

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

### **Reserva de capital**

A reserva de capital foi constituída para fins de distribuição de resultado aos acionistas preferencialistas.

Em 15 de outubro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a conversão das ações preferenciais em ordinárias, o saldo de R\$ 14.020 a pagar para os acionistas preferencialistas forma transferidos para a reserva de capital, conforme Nota Explicativa 12.

Em 30 de outubro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a constituição de reserva de capital social no montante de R\$ 109.999, desse montante R\$ 9.371 foram integralizados em 2020.

### **Lucro/(Prejuízo) básico e diluído por ação**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	13.545	(14.742)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	226.051	408.553
Lucro/(Prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	0,06	(0,04)

### **Dividendos**

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

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	13.546	(14.742)
Prejuízos acumulados	(19.850)	-
Absorção do prejuízo com redução do capital social	25.525	-
Base para cálculo da reserva legal	19.221	-
Reserva legal - 5%	<u>(961)</u>	<u>-</u>
Base para cálculo dos dividendos	18.260	-
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	<u>(4.565)</u>	<u>-</u>
Retenção de lucros	<u><u>(13.695)</u></u>	<u><u>-</u></u>

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

Lucro/(Prejuízo) básico e diluído por ação:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	13.546	(14.742)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	226.051	408.553
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	0,06	(0,04)

## 16 Receita líquida

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Receita bruta	33.610	1.439
Desconto concedidos	(14.285)	(341)
Impostos incidentes	(1.275)	108
	18.050	1.206

Em 2020, a Companhia possui dois clientes que representam 65,68% e 18,93%, onde representam R\$22.076 e R\$6.361 da receita total. Em 2019, a Companhia possui um cliente que representa 100% da receita total.

## 17 Despesas gerais e administrativas

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Constituição de provisão para perdas esperadas de créditos	(11)	-
Despesa com condomínio/vacância	(2.199)	(3.011)
Despesa com advogados, auditores e consultores	(711)	(767)
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	(320)	(373)
Despesa com manutenção	(224)	(666)
Outras despesas administrativas	(142)	(152)
Total	(3.607)	(4.969)

## 18 Resultado financeiro

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesas bancárias	(3)	(3)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(12.985)	-
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(36)	-
Outras despesas financeiras	(1)	(16)
Total	(13.025)	(19)
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento aplicação	1.090	3
Juros de atualização Selic	5	2
Total	1.095	5
<b>Resultado financeiro líquido</b>	(11.930)	(14)

## 19 Imposto de renda e contribuição social

A constituição de base negativa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil (prejuízo contábil em 2019), conforme a seguir:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	14.602	(18.838)
Provisões diversas	142	(27)
Depreciação (a)	(3.496)	(1.131)
Gastos capitalizáveis	(3.497)	(7.093)
Perdas de créditos esperadas – IFRS 9	11	-
Impairment (b)	(17.916)	13.177
Base negativa	<u>(10.154)</u>	<u>(13.862)</u>

- (a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.
- (b) Refere-se à provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento, constituídas no exercício e prejuízo fiscal.

### Imposto de renda e contribuição social diferido

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Ativo</b>		
Impairment	-	4.055
Prejuízo/ Base negativa	36.495	21.477
Total	36.495	25.532
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Impostos diferidos ativos	<u>12.408</u>	<u>8.681</u>

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Passivo</b>		
Depreciação	(5.569)	(2.073)
Gastos capitalizáveis	(10.575)	-
Total	(16.144)	(2.073)
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Impostos diferidos passivos	<u>(5.489)</u>	<u>(705)</u>
Diferido líquido	<u>6.919</u>	<u>7.976</u>

### Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
--	-------------------	-------------------

Impairment	(1.379)	4.480
Prejuízo/Base negativa	5.106	-
Depreciação	(1.189)	(384)
Gastos capitalizáveis	(3.594)	-
Saldo no fim do exercício	<u>(1.056)</u>	<u>4.096</u>

## 20 Instrumentos financeiros

### Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda em galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. O risco de crédito é basicamente proveniente das contas a receber de clientes.

O contas a receber da Companhia é composto por clientes renomados no mercado, cujos contratos de locação, em sua maioria, são superiores a 10 anos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Os limites de crédito são estabelecidos para cada um deles são revisados periodicamente. A provisão para risco de crédito é realizada quando o atraso fica superior a 90 dias e revisada trimestralmente.

A Companhia possui concentração de receita maior do que 10% em 2 dos 5 clientes ativos, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

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

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima ao risco de crédito.

	31.12.2020	31.12.2019
Contas a receber	16.791	291
Total	<u>16.791</u>	<u>291</u>
Circulante	2.521	291
Não circulante	14.270	-

### Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A Companhia trabalha com a política de caixa zero, ou seja, todos os seus recursos de caixa são gerenciados no FIP (acionistas) e em caso de necessidades de recursos o acionista realiza os aportes necessários.

### Risco de gestão 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 e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 9, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na Nota Explicativa nº 5).

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

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Endividamento	214.903	197.562
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(1)	(118.976)
<b>Dívida Líquida</b>	<b>214.902</b>	<b>78.586</b>
Patrimônio líquido	202.487	260.024
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	0,94	3,31

### **Categorias de instrumentos financeiros**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Classificação</b>
<b>Ativos financeiros:</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	1	118.976	Custo amortizado
Contas a receber	16.791	291	Custo amortizado
	<b>16.792</b>	<b>119.267</b>	
<b>Passivos financeiros:</b>			
Empréstimos e financiamentos	214.903	197.562	
Contas a pagar	5.485	5.951	Custo amortizado
	<b>220.388</b>	<b>203.513</b>	

### **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 (cujas 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 esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

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

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2020, 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 2020 e 31 de dezembro de 2019, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e IGPM com cada cenário:

**31 de dezembro de 2020**

<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário provável 1 5,00%</b>	<b>Cenário 2 3,75%</b>	<b>Cenário 3 2,50%</b>
Contas a receber	IGPM	364	18	14	9

<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário provável 1 2,90%</b>	<b>Cenário 2 3,63%</b>	<b>Cenário 3 4,35%</b>
CRI Serie 70 – GPA	IPCA	(214.903)	(6.232)	(7.801)	(9.348)
Impacto financeiro líquido		(214.539)	(6.214)	(7.787)	(9.339)

**31 de dezembro de 2019**

<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário provável 1 3,88%</b>	<b>Cenário 2 2,91%</b>	<b>Cenário 3 1,94%</b>
Aplicações financeiras	CDI	118.976	4.616	3.462	2.308

<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário provável 4,36%</b>	<b>Cenário 2 3,27%</b>	<b>Cenário 3 2,18%</b>
Contas a receber	IGPM	114	5	4	2

<b>Operações</b>	<b>Risco</b>	<b>Valor</b>	<b>Cenário provável 3,39%</b>	<b>Cenário 2 4,23%</b>	<b>Cenário 3 5,08%</b>
CRI Serie 70 - GPA4	IPCA	(197.561)	(6.697)	(8.357)	(10.036)
Impacto financeiro líquido		(78.471)	(2.076)	(4.891)	(7.725)

## 21 Seguros

A Companhia mantém seguros para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil. O resumo das apólices vigentes em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

<b>Descrição</b>	<b>Valor Segurado</b>	<b>Vigência Início</b>	<b>Vigência Término</b>
Seguro Patrimonial	249.862	26/09/2020	26/09/2021
Responsabilidade Civil	4.133	09/02/2020	09/02/2021

## **22 Transações não envolvendo o caixa**

Operações que não envolvem caixa em 2020 e 2019.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Juros capitalizados período	4.356	4.392

## **23 Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.