

LPP I Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Março de 2020 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores da
LPP I Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LPP I Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da LPP I Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de março de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados 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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, 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.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Os responsáveis pela Administração da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, 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 e de suas controladas.
- 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 e de suas controladas. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e suas controladas 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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.

São Paulo, 06 de agosto 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

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019			31/03/2020	31/03/2019		
CIRCULANTES						CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	5	127.721	4.047	127.859	5.891	Empréstimos e financiamentos	11	-	10.279	-	10.279
Contas a receber de clientes	6	9.121	8.117	9.830	12.097	Contas a pagar	12	3.277	3.249	3.300	3.282
Impostos e contribuições a compensar	7	770	716	770	716	Imposto de renda e contribuição social a pagar		20	-	20	165
Outros ativos circulantes		4	1.073	4	1.173	Obrigações fiscais		291	374	306	415
Total dos ativos circulantes		<u>137.616</u>	<u>13.953</u>	<u>138.463</u>	<u>19.877</u>	Adiantamentos de clientes		166	166	166	166
						Contas a pagar - partes relacionadas	8	10.355	-	10.355	-
						Outros passivos circulantes	13	<u>3.027</u>	<u>2.241</u>	<u>2.960</u>	<u>2.242</u>
						Total dos passivos circulantes		<u>17.136</u>	<u>16.309</u>	<u>17.107</u>	<u>16.549</u>
NÃO CIRCULANTES						NÃO CIRCULANTES					
Impostos diferidos ativos	18	15.858	13.803	15.549	13.632	Empréstimos e financiamentos	11	301.308	201.052	301.308	201.052
Contas a receber - partes relacionadas	8	10.304	10.346	10.304	10.346	Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas	15	1.135	1.017	1.135	1.018
Depósitos judiciais	14	5.409	3.450	5.409	3.450	Outras contas a pagar	13	<u>7.783</u>	<u>7.382</u>	<u>7.783</u>	<u>7.382</u>
Investimentos em controladas	9	38.968	90.855	-	-	Total dos passivos não circulantes		<u>310.226</u>	<u>209.451</u>	<u>310.226</u>	<u>209.452</u>
Propriedades para investimento	10	<u>326.232</u>	<u>443.820</u>	<u>364.633</u>	<u>542.605</u>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Total dos ativos não circulantes		<u>396.771</u>	<u>562.274</u>	<u>395.895</u>	<u>570.033</u>	Capital social	16	200.969	360.969	200.969	360.969
						Reserva legal	16	1.052	344	1.052	344
						Reservas de lucros	16	5.004	-	5.004	-
						Prejuízos acumulados		-	(10.846)	-	(10.846)
						Total do patrimônio líquido dos controladores		<u>207.025</u>	<u>350.467</u>	<u>207.025</u>	<u>350.467</u>
						Participação de não controladores		-	-	-	13.442
						Total do patrimônio líquido		<u>207.025</u>	<u>350.467</u>	<u>207.025</u>	<u>363.909</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>534.387</u>	<u>576.227</u>	<u>534.358</u>	<u>589.910</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>534.387</u>	<u>576.227</u>	<u>534.358</u>	<u>589.910</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
RECEITA LÍQUIDA	17	172.894	36.837	178.601	42.581
Custo dos serviços prestados	18	(111.512)	(13.719)	(112.888)	(15.347)
LUCRO BRUTO		<u>61.382</u>	<u>23.118</u>	<u>65.713</u>	<u>27.234</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Gerais e administrativas	19	(8.582)	(8.304)	(10.661)	(9.934)
Resultado de equivalência patrimonial	9	858	710	-	-
Despesas tributárias		(151)	(13)	(164)	(17)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	6	(223)	(249)	(223)	(260)
Provisão para perda do valor recuperável	10	(12.794)	(6.887)	(12.794)	(6.887)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>40.490</u>	<u>8.375</u>	<u>41.871</u>	<u>10.136</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	20	12.804	254	12.950	306
Despesas financeiras	20	(19.117)	(21.187)	(19.121)	(21.188)
		<u>(6.313)</u>	<u>(20.933)</u>	<u>(6.171)</u>	<u>(20.882)</u>
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>34.177</u>	<u>(12.558)</u>	<u>35.700</u>	<u>(10.746)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Corrente	21	(11.232)	-	(11.764)	(620)
Diferido	21	2.056	3.754	1.919	3.617
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>25.001</u>	<u>(8.804)</u>	<u>25.855</u>	<u>(7.749)</u>
ATRIBUÍVEL A					
Aos controladores				25.001	(8.804)
Aos não controladores		-	-	854	1.055
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25.855</u>	<u>(7.750)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2019	31/03/2018
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	25.001	(8.804)	25.855	(7.749)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>25.001</u>	<u>(8.804)</u>	<u>25.855</u>	<u>(7.750)</u>
ATRIBUÍVEL A				
Aos controladores			25.001	(8.804)
Aos não controladores	-	-	854	1.054
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25.855</u>	<u>(7.750)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTROLADORA E CONSOLIDADO
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reservas de lucros		Lucro (Prejuízos) acumulados	Lucro do exercício	Total do patrimônio dos controladores	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio
			Reserva legal	Retenção de lucros					
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2018		360.969	344	4.906	-	-	366.219	13.056	379.275
Prejuízo do exercício	16	-	-	-	(8.804)	-	(8.804)	1.054	(7.750)
Absorção da reserva de lucros	16	-	-	(4.906)	4.906	-	-	-	-
Dividendos distribuídos	16	-	-	-	(6.948)	-	(6.948)	(668)	(7.616)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2019		360.969	344	-	(10.846)	-	350.467	13.442	363.909
Redução de capital social	16	(160.000)	-	-	-	-	(160.000)	-	(160.000)
Desinvestimento - participação de não controladores	16	-	-	-	-	-	-	(12.884)	(12.884)
Lucro do exercício	16	-	-	-	-	25.001	25.001	876	25.877
Absorção prejuízos acumulados		-	-	-	10.846	(10.846)	-	-	-
Reserva legal	16	-	708	-	-	(708)	-	-	-
Dividendos distribuídos	16	-	-	-	-	(8.443)	(8.443)	(1.434)	(9.877)
Reserva de lucros	16	-	-	-	5.004	(5.004)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020		200.969	1.052	-	5.004	-	207.025	-	207.025

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	34.177	(12.558)	35.700	(10.747)
Ajustes para reconciliar o lucro antes do impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	(858)	(710)	-	-
Depreciação e Amortização	111.512	13.719	112.888	15.347
Provisão para ajuste ao valor recuperável - "impairment"	12.794	6.887	12.794	6.887
Custo venda de galpão	(101.196)	-	(101.196)	-
Ágio venda de galpão	(36.000)	-	(36.000)	-
Juros provisionados	19.057	19.889	19.057	19.889
Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas	118	-	118	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	223	249	223	260
Variação nos ativos operacionais:				
Contas a receber	(1.227)	(1.135)	2.044	(2.996)
Impostos e contribuições a compensar	(54)	176	(54)	176
Recebimento de dividendos	4.154	1.762	-	-
Outros ativos circulantes	1.069	145	1.169	107
Variação nos passivos operacionais:				
Contas a pagar	28	339	18	277
Obrigações fiscais	(82)	(23)	(88)	(4)
Imposto de renda e contribuição social a pagar	20	-	(145)	-
Pagamento de contingências e depósitos judiciais, líquido	(1.959)	(208)	(1.959)	(207)
Outros passivos circulantes e não circulantes	1.188	458	1.120	461
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	42.964	28.990	45.689	29.450
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.716)	-	(12.123)	(617)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais, líquido	32.248	28.990	33.566	28.833
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Contas a receber - Partes relacionadas	42	14.081	42	14.081
Aumento de capital	(2.255)	(1.807)	-	-
Venda de Galpão	135.830	-	135.830	-
Venda de investimento	45.980	-	43.182	-
Adições as propriedades para investimentos	(1.003)	(2.475)	(2.050)	(2.656)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	178.594	9.799	177.004	11.425
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Redução de capital social	(160.000)	-	(160.000)	-
Dividendos pagos	(8.443)	(8.583)	(9.877)	(9.251)
Contas a pagar - Partes relacionadas	10.355	(699)	10.355	(699)
Aquisição de empréstimos	305.000	-	305.000	-
Custo de captação de empréstimos	(4.110)	-	(4.110)	-
Pagamento de principal de empréstimos	(210.534)	(9.448)	(210.534)	(9.448)
Pagamento de juros de empréstimos	(19.436)	(19.814)	(19.436)	(19.814)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(87.168)	(38.544)	(88.602)	(39.212)
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	123.674	245	121.968	1.046
No início do exercício	4.047	3.802	5.891	4.845
No fim do exercício	127.721	4.047	127.859	5.891
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	123.674	245	121.968	1.046

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A LPP I Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma Sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 – 5º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

A Companhia e suas controladas possuem um total de 4 galpões situados em diversas localidades, tais como Hortolândia, Vinhedo, Rio de Janeiro e Confins, totalizando aproximadamente 191.673 m² de área locável. Dentre esses galpões, 66% estão ocupados por cerca de 8 locatários e 34% estão vagos.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de março de 2020, vide nota explicativa nº 4.

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

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas 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 financeiras individuais e consolidadas exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

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

a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas de provável, possível e remota são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, as quais estão sujeitas a interpretação de cada jurisprudência, fato que pode gerar uma variação da avaliação inicial dos advogados.

b) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual está detalhado na nota explicativa nº 10.

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. Bases de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades (incluindo entidades estruturadas) controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida.
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida.
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídas na demonstração do resultado e outros resultados abrangentes a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada. O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos proprietários da Companhia e às participações não controladoras.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas políticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

3.4. Ágio mais-valia de ativos

O ágio resultante da aquisição de investimentos pela Companhia está demonstrado ao custo na data da aquisição, líquido da perda acumulada por redução ao valor recuperável, se houver; e alocados às propriedades para investimentos. O ágio decorrente de investimentos controlados pela Companhia está demonstrado na Controladora na rubrica de "Investimentos em controladas" e no consolidado em "Propriedades para investimento".

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio é alocado a cada uma das propriedades para investimento.

As propriedades para investimento, para as quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente a teste de redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável da propriedade para investimento for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à propriedade e, posteriormente, a propriedade para investimento.

Quando da alienação da propriedade para investimento, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

3.5. 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.

3.6. 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 exercícios.

3.7. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

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

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

3.8. Provisão para imposto de renda e contribuição social

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

A Companhia e algumas controladas realiza sua apuração através do lucro real e há controladas que realizam sua apuração através do lucro presumido.

3.9. Propriedades para investimento

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 10.

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.

Capitalização de juros

A Companhia capitaliza os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativo qualificável como parte do custo do ativo.

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. Demais provisões

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

3.12. Instrumentos financeiros

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.

4. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Novas normas emitidas e adotadas em 31 de março de 2020

Não ocorreram mudanças significativas nas políticas contábeis das demonstrações financeiras em relação àquelas apresentadas nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de março de 2019, exceto pelas descritas abaixo:

a) ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Tributos sobre o Lucro

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

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

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

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

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

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

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Caixa e bancos	2.953	1.357	3.091	1.360
Aplicações financeiras (a)	124.768	2.690	124.768	4.531
Total	<u>127.721</u>	<u>4.047</u>	<u>127.859</u>	<u>5.891</u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 93% a 97% do CDI (93% a 97% do CDI em 31 de março de 2019). 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 DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Contas a receber de aluguéis	13.496	12.269	14.205	16.249
Provisão para crédito de liquidação duvidosa (a)	(4.667)	(4.444)	(4.667)	(4.444)
Outras contas a receber	292	292	292	292
Total	<u>9.121</u>	<u>8.117</u>	<u>9.830</u>	<u>12.097</u>

- (a) Parte substancial do saldo refere-se a um locatário do setor industrial cujos créditos estão em discussão no âmbito de uma recuperação judicial. Em 31 de março de 2020, o processo de recuperação supracitado ainda não havia sido concluído, razão pela qual nenhuma baixa definitiva foi realizada, e 100% do saldo está provisionado.

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

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa com base nos saldos a vencer e vencidos, considerando o histórico de perda efetiva.

Composição por vencimento do saldo de contas a receber

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
A vencer	8.272	9.289	8.981	13.258
Vencido até 30 dias	185	761	185	761
Vencido de 61 a 90 dias	2.892	-	2.892	-
Vencido acima de 90 dias	2.147	2.219	2.147	2.230
Total	<u>13.496</u>	<u>12.269</u>	<u>14.205</u>	<u>16.249</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Até 31/03/19	-	42.930	-	49.063
01/04/2019 a 31/03/20	32.643	38.829	34.049	44.962
01/04/2020 a 31/03/21	32.279	30.874	33.683	37.006
01/04/2021 a 31/03/22	32.096	25.513	33.501	26.535
01/04/2021 a 31/03/23	30.873	254.225	32.161	254.225
Após 31/03/2023	242.364	-	242.364	-
Total	<u>370.255</u>	<u>392.371</u>	<u>375.758</u>	<u>411.791</u>

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
IRPJ e CSLL a recuperar	744	711	744	711
Imposto de renda retido na fonte	26	5	26	5
Total	<u>770</u>	<u>716</u>	<u>770</u>	<u>716</u>

8. PARTES RELACIONADAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Contas a receber				
Rec Log 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.	80	-	80	-
Rec Cumbica S.A.	10.224	10.346	10.224	10.346
Total	<u>10.304</u>	<u>10.346</u>	<u>10.304</u>	<u>10.346</u>

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Contas a pagar				
Rec Cumbica S.A.	(10.355)	-	(10.355)	-
Total	<u>(10.355)</u>	<u>-</u>	<u>(10.355)</u>	<u>-</u>

Refere-se a valores pagos e recebidos na conta corrente da Companhia após a cisão, e decorre das operações originais de empréstimos e locação ainda estarem vinculadas a LPP I. Os saldos não estão sujeitos a atualização monetária, nem data de vencimento preestabelecida.

9. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

a) Composição sobre as controladas do Grupo no encerramento do exercício

	Participação		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Rec Cachoeirinha S.A. (c)	-	72,50%	-	35.439	2.310	2.780
Rec MG 10 S.A.	100%	100,00%	24.769	23.966	(1.362)	(2.043)
REC Log 32 Empreendimentos e participações LTDA. (d)	-	99,99%	-	-	(19)	(4)
REC Log 42 S.A. Empreendimentos e participações LTDA. (e)	-	99,99%	-	-	(19)	(4)
REC Log 52 S.A. Empreendimentos e participações LTDA. (f)	-	99,99%	-	-	(18)	(3)
Dagny Empreendimentos e participações S.A. (h)	-	99,99%	-	1	(17)	(8)
Berdine Empreendimentos e participações LTDA. (g)	-	99,99%	-	-	(17)	(8)
			24.769	59.406	858	710
Ágio – mais-valia de ativos (a)			28.474	42.604		
Amortização do ágio (b)			(6.429)	(7.659)		
Provisão para perda do valor recuperável			(7.846)	(3.496)		
Total dos investimentos			38.968	90.855		

- (a) Refere-se ao ágio decorrente das aquisições da Companhia, tal ágio está fundamentado na mais-valia de terrenos, construções e outros fundamentos econômicos.
- (b) Refere-se ao valor de amortização do ágio fundamentado em terreno e edificações das investidas REC Cachoeirinha e REC MG 10 utilizando a taxa de depreciação como critério.
- (c) Em 8 de janeiro de 2020 a Companhia vendeu sua participação de 75% na empresa REC Cachoeirinha S.A pelo valor de R\$57.454, pago pela compradora na presente data por meio de transferência eletrônica. Foi reconhecido um ganho de R\$11.637. A empresa possuía até a data de venda o capital social totalmente subscrito e integralizado de R\$43.059, dividido em 43.656.497 ações sendo a sócia LPP I empreendimentos e participações S.A. detentora de 31.650.960 ações.
- (d) Em 2 de março de 2020 a empresa REC Log 32 Empreendimentos e participações Ltda. foi encerrada. l..
- (e) Em 2 de março de 2020 a empresa REC Log 42 Empreendimentos e participações LTDA foi encerrada.
- (f) Em 2 de março de 2020 a empresa REC Log 52 Empreendimentos e participações LTDA foi encerrada.
- (g) Em 2 de março de 2020 a empresa Berdine Empreendimentos e participações LTDA foi encerrada.
- (h) Em 28 de fevereiro de 2020 a empresa Dagny Empreendimentos e participações S.A. realizou a substituição de suas quotas por ações. A Companhia realizou a baixa de equivalência patrimonial no valor de R\$16.

b) Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de março de 2019 e 2020

	Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Resultados	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Rec Cachoeirinha S.A.	-	49.065	-	184	-	48.881	3.186	3.835
Rec MG 10 S.A.	25.115	24.191	346	225	24.769	23.966	(1.362)	(2.043)
REC Log 32 Empreendimentos e participações LTDA	-	-	-	-	-	-	(19)	(4)
REC Log 42 Empreendimentos e participações LTDA	-	-	-	-	-	-	(19)	(4)
REC Log 52 Empreendimentos e participações LTDA	-	-	-	-	-	-	(18)	(3)
Dagny Empreendimentos e participações LTDA	-	-	-	-	-	-	(16)	(8)
Berdine Empreendimentos e participações LTDA	-	1	-	-	-	1	(17)	(8)

c) Movimentação dos investimentos

	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Saldo no início do exercício	90.855	88.485
Aumento de capital	2.255	1.807
Resultado de equivalência patrimonial	858	710
Venda de investimento	(57.754)	-
Ágio na venda de investimento	11.774	-
Amortização de ágio	(516)	(4.526)
Reversão (provisão) para perda do valor recuperável	(4.350)	6.141
Dividendos distribuídos no exercício	(4.154)	(1.762)
Saldo no fim do exercício	<u>38.968</u>	<u>90.855</u>

Todas as controladas supracitadas são contabilizadas nas demonstrações financeiras individuais pelo método de equivalência patrimonial.

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Vida útil em anos	Controladora		Consolidado	
		31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Terrenos		69.122	82.351	71.721	94.518
Edificações, instalações e outros	40	345.744	448.905	371.444	515.415
Obras em andamento		5.154	4.391	6.309	4.599
Ágio por mais-valia de ativo	40	-	-	22.045	34.945
Depreciação e amortização acumulada		(57.550)	(64.033)	(62.802)	(75.582)
Provisão para perda do valor recuperável		(36.238)	(27.794)	(44.084)	(31.290)
Total		<u>326.232</u>	<u>443.820</u>	<u>364.633</u>	<u>542.605</u>

Movimentação das propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Saldo no início do exercício	443.820	463.566	542.605	562.183
Depreciação e amortização	(111.512)	(9.193)	(112.888)	(10.821)
Adições	1.002	2.475	2.050	2.656
Provisão (reversão) para perda do valor recuperável	(8.444)	(13.028)	(12.794)	(6.887)
Desinvestimento (a)	-	-	(55.190)	-
Ágio	-	-	(516)	(4.526)
Venda Galpão (b)	(135.830)	-	(135.830)	-
Ganho Venda Galpão (b)	36.000	-	36.000	-
Custo da Venda Galpão (b)	101.196	-	101.196	-
Saldo no fim do exercício	<u>326.232</u>	<u>443.820</u>	<u>364.633</u>	<u>542.605</u>

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

- (a) Em 8 de janeiro de 2020 foi realizada a venda da empresa REC Cachoeirinha S.A. no valor de R\$57.454 sendo reconhecido um ganho de R\$11.637 e efetuada a baixa do investimento na Companhia.
- (b) Em 21 de fevereiro de 2020 houve a venda do galpão "Hortolândia I" pelo montante de R\$38.250. O galpão apresentava o valor justo de R\$36.020 e foi registrado o ganho de R\$8.738.

Em 21 de fevereiro de 2020 houve a venda do galpão "Hortolândia III" pelo montante de R\$97.580. O galpão apresentava o valor justo de R\$87.992 e foi registrado o ganho de R\$27.262

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

Valor justo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Propriedades para investimentos construídas	<u>519.596</u>	<u>600.535</u>	<u>560.648</u>	<u>715.144</u>

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

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel:				
Taxa de desconto	6,8% a 9,5%	7,5% a 10,0%	6,8% a 9,5%	7,5% a 10,0%
"Cap rate"	7,0% a 9,5%	7,8% a 10,0%	7,0% a 9,5%	7,8% a 10,0%

Cinco das propriedades para investimentos foram dadas em garantia em uma operação de cédula de crédito imobiliário ("CCI").

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Modalidade	Taxa %	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Debêntures (a)	1,35% + CDI	21/12/2030	305.418	-	305.418	-
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	9,50%+TR	12/03/2021	-	104.575	-	104.575
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI	9,50%+TR	17/03/2021	-	106.756	-	106.756
Custos de Transação			(4.110)	-	(4.110)	-
Total			<u>301.308</u>	<u>211.331</u>	<u>301.308</u>	<u>211.331</u>
Circulante			-	10.279	-	10.279
Não circulante			301.308	201.052	301.308	201.052

- (a) Em 6 de dezembro de 2019, a Companhia ("Emissora") realizou junto ao Banco Bradesco S.A. a 1ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de dezembro de 2030, tem em garantia a cessão de recebíveis e alienação fiduciária de ações. O montante total da emissão foi de R\$305.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,35% a.a. + CDI.

Em 31 de março 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.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
04/2020 a 03/2021	-	201.052	-	201.052
04/2021 a 03/2022	13.820	-	13.820	-
04/2022 a 03/2023	17.974	-	17.974	-
04/2023 a 03/2024	20.234	-	20.234	-
04/2024 a 03/2025	27.106	-	27.106	-
Posteriores a 03/2025	222.174	-	222.174	-
Total	<u>301.308</u>	<u>201.052</u>	<u>301.308</u>	<u>201.052</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Saldo no início do exercício	211.331	220.704	211.331	220.704
Aquisição	305.000	-	305.000	-
Juros apropriados	19.057	19.889	19.057	19.889
Pagamento - principal	(210.534)	(9.448)	(210.534)	(9.448)
Pagamento - juros	(19.436)	(19.814)	(19.436)	(19.814)
Custas de transação	(4.110)	-	(4.110)	-
Saldo no fim do exercício	<u>301.308</u>	<u>211.331</u>	<u>301.308</u>	<u>211.331</u>

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

12. CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Fornecedores	3.220	3.192	3.239	3.225
Retenção contratual	57	57	61	57
Total	<u>3.277</u>	<u>3.249</u>	<u>3.300</u>	<u>3.282</u>

Refere-se a contas a pagar de fornecedores e retenção contratual de aquisição de imóvel.

13. OUTRAS CONTAS A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Retenção contratual (a)	7.783	7.382	7.783	7.382
Total	<u>7.783</u>	<u>7.382</u>	<u>7.783</u>	<u>7.382</u>

(a) Refere-se a retenção contratual na aquisição de investimentos.

14. OUTROS PASSIVOS CIRCULANTES

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Provisões diversas	1.335	1.335	1.335	1.335
Depósito caução	887	906	887	907
Pagamento indevido a maior	804	-	738	-
Total	3.027	2.241	2.960	2.242

15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Depósitos judiciais - trabalhista	213	212	213	212
Depósitos judiciais - fiscal	5.196	3.238	5.196	3.238
Total	5.409	3.450	5.409	3.450
Contingência - trabalhista	(180)	(62)	(180)	(62)
Contingência - cível	-	(1)	-	(1)
Contingências - fiscal	(955)	(954)	(955)	(954)
Total	(1.135)	(1.017)	(1.135)	(1.017)

As contingências classificadas pelos assessores jurídicos na data base de 31 de março de 2020 com probabilidade de perda possível na esfera tributária montam em R\$1.351, na esfera cível R\$339 e na esfera trabalhista R\$55.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 31 de março de 2020, o capital social subscrito e integralizado é de R\$200.969 (R\$360.969 em 31 de março de 2019) e está representado por 200.968.782 ações ordinárias nominativas sem valor nominal.

Em 18 de dezembro 2019 foi aprovado em assembleia geral extraordinária a redução do capital social em R\$160.000.

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 social.

Reservas de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado a 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.

Dividendos

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

Participação de não controladores

No exercício findo de 31 de março de 2019 houve a baixa de participação dos acionistas minoritários devido a venda da empresa Rec Cachoeirinha S.A. e encerramento das empresas Rec Log 32 Empreendimentos e participações Ltda., Rec Log 42 Empreendimentos e participações Ltda., Rec Log 52 Empreendimentos e Participações Ltda. e Berdine Empreendimentos e participações Ltda.

17. RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Receita bruta de aluguéis	40.496	40.024	46.840	44.508
Linearização da receita	182	401	(157)	1.892
Receita de venda de propriedade para investimento	135.830	-	135.830	-
Deduções:				
Impostos incidentes	<u>(3.614)</u>	<u>(3.588)</u>	<u>(3.912)</u>	<u>(3.819)</u>
Total	<u>172.894</u>	<u>36.837</u>	<u>178.601</u>	<u>42.581</u>

18. CUSTOS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Custo de venda de ativo	99.830	-	99.830	-
Depreciação ativo imobilizado	9.428	7.444	10.804	9.072
Amortização de mais valia	1.738	1.749	1.738	1.749
Amortização de ágio	516	4.526	516	4.526
Total	<u>111.512</u>	<u>13.719</u>	<u>112.888</u>	<u>15.347</u>

19. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Despesa com advogados, auditores e consultores	(3.104)	(2.948)	(3.246)	(3.000)
Despesa com condomínio	(2.610)	(3.139)	(3.812)	(4.615)
Despesa com publicações, publicidade e propaganda	(473)	(440)	(606)	(494)
Despesa com manutenção	(575)	(338)	(1.042)	(377)
Demais despesas administrativas	<u>(1.820)</u>	<u>(1.439)</u>	<u>(1.955)</u>	<u>(1.449)</u>
Total	<u>(8.582)</u>	<u>(8.304)</u>	<u>(10.661)</u>	<u>(9.935)</u>

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Receitas financeiras:				
Rendimento sobre				
aplicações financeiras	802	92	959	130
Juros sobre recebíveis	189	2	178	15
Outras receitas financeiras	11.813	160	11.813	161
	<u>12.804</u>	<u>254</u>	<u>12.950</u>	<u>306</u>
Despesas financeiras:				
Juro sobre empréstimos				
(CRI e CCI)	(19.057)	(19.889)	(19.057)	(19.889)
Outras despesas financeiras	(60)	(1.298)	(64)	(1.299)
	<u>(19.117)</u>	<u>(21.187)</u>	<u>(19.121)</u>	<u>(21.188)</u>
Total	<u>(6.313)</u>	<u>(20.933)</u>	<u>(6.171)</u>	<u>(20.882)</u>

21. 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda (IRPJ) e da contribuição social (CSLL)	34.177	(12.588)	35.722	(10.746)
(x) alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Expectativa (crédito) de IRPJ e CSLL	<u>(11.620)</u>	<u>4.270</u>	<u>(12.145)</u>	<u>3.654</u>
Equivalência patrimonial	291	241	-	-
Depreciação	(2.294)	(2.294)	(2.432)	(2.431)
Créditos fiscais constituídos	-	3.706	-	3.706
Outros	<u>4.447</u>	<u>(2.169)</u>	<u>4.732</u>	<u>(1.932)</u>
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(9.176)</u>	<u>3.754</u>	<u>(9.845)</u>	<u>2.997</u>
Correntes	(11.232)	-	(11.764)	(620)
Diferidos	2.056	3.754	1.919	3.617

As estimativas de recuperação dos ativos fiscais registrados são baseadas nas projeções dos lucros tributáveis futuros. Essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferidos em 31 de março de 2020 e 2019 está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Diferença temporária de depreciação acumulada	15.088	12.794	15.397	12.965
Imposto diferido passivo (a)	15.088	12.794	15.397	12.965
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(15.958)	(15.958)	(15.958)	(15.958)
Provisão para perda do valor recuperável	(14.988)	(10.639)	(14.988)	(10.639)
Imposto diferido ativo (b)	(30.946)	(26.597)	(30.946)	(26.597)
Imposto diferido, líquido	<u>(15.858)</u>	<u>(13.803)</u>	<u>(15.549)</u>	<u>(13.632)</u>

- (a) Decorrem da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.
- (b) Decorrem da provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento, constituídas no exercício. Tendo a sua realização através da reversão dos saldos de "impairment" da Companhia ou venda da Propriedade para Investimento.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados na nota explicativa nº 12, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na nota explicativa nº 5) e pelo patrimônio líquido da Companhia. A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2019</u>
Endividamento	301.308	211.331	301.308	211.331
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(127.721)	(4.047)	(127.859)	(5.891)
Dívida líquida	<u>173.587</u>	<u>207.284</u>	<u>173.449</u>	<u>205.440</u>
Patrimônio líquido	207.025	350.467	207.025	350.467
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	0,84	0,59	0,84	0,59

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), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

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

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

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

	Risco	Valor	Controladora		
			Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Operações			5,43%	4,08%	2,72%
Aplicações financeiras	CDI	<u>124.768</u>	<u>6.780</u>	<u>5.085</u>	<u>3.390</u>

<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
			3,30%	2,48%	1,65%
Contas a receber	IPCA	<u>3.430</u>	<u>113</u>	<u>85</u>	<u>57</u>

<u>Operações</u>	<u>Risco</u>	<u>Valor</u>	<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
			6,81%	5,11%	3,40%
Contas a receber	IGP-M	<u>10.066</u>	<u>685</u>	<u>514</u>	<u>343</u>

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

<u>Descrição</u>	<u>Valor segurado</u>	<u>Vigência início</u>	<u>Vigência término</u>
Seguro patrimonial	329.934	26/09/2019	26/09/2020
Responsabilidade civil	37.395	09/02/2020	09/02/2021

23. TRANSAÇÕES NÃO CAIXA

No exercício de 2019 houve a movimentação por parte dos acionistas não controladores da companhia realizando um desinvestimento no montante de R\$12.884.

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Covid-19: A Administração da GLP está trabalhando para garantir o máximo de segurança para os nossos colaboradores diretos e indiretos. Operando no Brasil desde 2012, a GLP desenvolve soluções logísticas para oferecer eficiência logística e potencializar os negócios dos clientes. Diante do desafio global imposto pelo agravamento das transmissões do COVID-19, a GLP conta com a união de forças dos colaboradores, clientes e parceiros, e se empenha para garantir a segurança de todas as pessoas envolvidas em suas operações, bem como o bem-estar de toda a sociedade.

Para isso, todos os colaboradores dos escritórios de São Paulo e do Rio de Janeiro estão trabalhando em regime de "home office", seguindo as orientações da Organização Mundial da Saúde para a prevenção contra o vírus. Todos os setores da GLP estão preparados para prestar remotamente os mesmos serviços, nos mesmos horários, com o alto padrão de qualidade que caracteriza a empresa. Durante este período, o atendimento é feito pelos mesmos números de telefone e e-mails. E todas as reuniões são conduzidas por vídeo ou áudio conferência.

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. Reiteramos a importância de atuarmos todos juntos pelo bem comum, para que possamos superar este momento desafiador o mais rapidamente possível.

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

- 1) COVID gerou impactos de curto prazo e não longo prazo.
- 2) processo de compra e vendas de ativos dura muito mais do que 2 a 3 meses.
- 3) No Brasil, vendedores de ativos e terrenistas estão sempre muito bem capitalizados, com poucos impactos de liquidez.
- 4) BOVESPA e IFIX já voltaram nos patamares anteriores.
- 5) 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 em suas operações, tivemos benefícios em relação ao efeito baixo do juro nas nossas dívidas e nossa inadimplência está em 2%.

25. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, em 06 de agosto de 2020, considerando os eventos subsequentes até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.
