

REC Guarulhos 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>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração do resultado abrangente</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>12</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 Guarulhos S.A.**

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Guarulhos 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 Guarulhos 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	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

## 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, 3 de maio de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP-259915/O-0

## REC Guarulhos 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
CIRCULANTES				CIRCULANTES			
Caixa e equivalentes de caixa	5	7.587	5.174	Empréstimos e financiamentos	11	52.332	48.333
Contas a receber	6	13.282	28.225	Contas a pagar	10	3.718	4.965
Impostos e contribuições a compensar	7	4.247	5.770	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	13	57.167	24.121
Despesas antecipadas	8	555	2.310	Obrigações fiscais		679	867
Outros ativos circulantes		572	1.378	Imposto de renda e contribuição social a pagar		401	-
Total dos ativos circulantes		<u>26.243</u>	<u>42.857</u>	Outros passivos circulantes		1.467	962
				Total dos passivos circulantes		<u>115.764</u>	<u>79.248</u>
NÃO CIRCULANTES							
Contas a receber	6	27.087	-	NÃO CIRCULANTES			
Despesas antecipadas	8	1.162	-	Empréstimos e financiamentos	11	600.682	295.197
Depósitos judiciais	12	4	124	Impostos diferidos passivos	19	33.692	29.132
Propriedades para investimentos	9	1.067.123	1.047.170	Provisão para contingências	12	161	265
Impostos diferidos ativos	19	674	5.572	Total dos passivos não circulantes		<u>634.535</u>	<u>324.594</u>
Imobilizado		20	25				
Total dos ativos não circulantes		<u>1.096.070</u>	<u>1.052.891</u>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	15	328.952	658.552
				Reserva de lucros	15	34.722	27.552
				Reserva legal	15	8.340	5.802
				Total do patrimônio líquido		<u>372.014</u>	<u>691.906</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>1.122.313</u>	<u>1.095.748</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>1.122.313</u>	<u>1.095.748</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# REC Guarulhos S.A.

## Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	2020	2019
RECEITA LÍQUIDA	16	104.270	91.856
Custo dos serviços prestados	9	<u>(21.205)</u>	<u>(19.469)</u>
LUCRO BRUTO		83.065	72.387
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	17	(7.557)	(9.802)
Reversão da provisão para redução ao valor recuperável - Impairment	9	16.390	11.251
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		<u>285</u>	<u>-</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		92.183	73.836
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	18	(30.453)	(24.957)
Receitas financeiras	18	<u>2.309</u>	<u>2.832</u>
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO		<u>(28.144)</u>	<u>(22.125)</u>
LUCRO OPERACIONAL E ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		64.039	51.711
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Corrente	19	(3.775)	(2.110)
Diferido	19	<u>(9.508)</u>	<u>(7.408)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>50.756</u>	<u>42.193</u>
Lucro por ação - R\$ - Básico e diluído	15	0,13	0,06

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## REC Guarulhos S.A.

### Demonstração do resultado abrangente

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	50.756	42.193
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u><u>50.756</u></u>	<u><u>42.193</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Guarulhos S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucros / Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva Legal	Reserva de lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		790.836	(6.334)	3.692	18.490	-	806.684
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	42.193	42.193
Destinação do lucro:		-	-	-	-	-	-
Reserva legal	15	-	-	2.110	-	(2.110)	-
Dividendos	15	-	-	-	3.403	(10.021)	(6.618)
Juros sobre capital próprio	13	-	-	-	-	(24.403)	(24.403)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	5.659	(5.659)	-
Redução de capital	15	(132.284)	6.334	-	-	-	(125.950)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		<u>658.552</u>	<u>-</u>	<u>5.802</u>	<u>27.552</u>	<u>-</u>	<u>691.906</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	50.756	50.756
Destinação do lucro:		-	-	-	-	-	-
Reserva legal	15	-	-	2.538	-	(2.538)	-
Dividendos	15	-	-	-	(10.023)	(12.055)	(22.078)
Juros sobre capital próprio	13	-	-	-	-	(18.970)	(18.970)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	17.193	(17.193)	-
Redução de capital autorizada	15	(329.600)	-	-	-	-	(329.600)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		<u>328.952</u>	<u>-</u>	<u>8.340</u>	<u>34.722</u>	<u>-</u>	<u>372.014</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# REC Guarulhos S.A.

## Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	2020	2019
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social	64.039	51.711
Ajustes para reconciliar o lucro antes do impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	25.128	23.967
Depreciação e amortização	21.210	19.469
Custo de transação amortizado	(363)	(3.740)
Provisão para ajuste ao valor recuperável - impairment (Reversão) Provisão de contingência	(16.390)	(11.251)
Provisão para perdas esperadas de créditos	(104)	(39)
Provisão para perdas esperadas de créditos	250	-
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	(43)
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(12.394)	(2.186)
Impostos e contribuições a compensar	1.523	(1.364)
Despesas antecipadas	593	612
Depósito judicial	120	(4)
Outros ativos circulantes	806	(1.015)
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	(1.247)	2.731
Obrigações fiscais	(188)	381
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.424)	(2.110)
Outros passivos circulantes	503	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>80.062</u>	<u>77.119</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(24.768)</u>	<u>(64.050)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(24.768)</u>	<u>(64.050)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Pagamento de principal de empréstimos	(137.592)	(108.887)
Pagamento de juros de empréstimos	(30.332)	(20.758)
Captação de empréstimos	452.643	260.000
Dividendos e JCP Pagos	(8.000)	(22.845)
Integralização de capital social	-	6.334
Redução de capital social	<u>(329.600)</u>	<u>(132.284)</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(52.881)</u>	<u>(18.440)</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u><u>2.413</u></u>	<u><u>(5.371)</u></u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
No início do exercício	5.174	10.545
No fim do exercício	<u>7.587</u>	<u>5.174</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u><u>2.413</u></u>	<u><u>(5.371)</u></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 Guarulhos 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 têm por atividade preponderante (1) a compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis; (2) locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros; e (3) a prática de demais atos correlatos ao seu objeto social.

A Companhia possui um total de 15 galpões situados em Guarulhos, São Paulo, totalizando, aproximadamente, 426.214 m<sup>2</sup> de área locável. Entre esses galpões, 99,58% estão ocupados por cerca de 17 locatários e 0,42% estão vagos.

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\$89.521 (R\$ 36.391 negativo 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 3 de maio 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 12. 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 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 Imobilizado**

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens:

	<b>Vida útil (meses)</b>
Máquinas e equipamentos	120
Móveis e utensílios	120
Computadores e periféricos	60



### **3.12 Instrumentos financeiros**

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

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

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

##### ***Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado***

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

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

##### ***Passivos financeiros***

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

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

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

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

### **3.13 Lucro básico por ação**

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

## **4 Pronunciamentos contábeis**

### **Novas normas 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) 60
- 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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Caixa e bancos	890	513
Aplicações financeiras (a)	<u>6.697</u>	<u>4.661</u>
	<u><u>7.587</u></u>	<u><u>5.174</u></u>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do CDI (97,00% do CDI em 2019) e a 70% da Selic para poupança livre. Essas 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 de aluguéis (i)	10.422	10.014
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	30.365	18.253
Contas a receber condomínio	543	669
Provisão para perdas esperadas de créditos	<u>(961)</u>	<u>(711)</u>
Total	<u><u>40.369</u></u>	<u><u>28.225</u></u>
Circulante	<u>13.282</u>	<u>28.225</u>
Não circulante	<u>27.087</u>	<u>-</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	(711)	(711)
(+) Adições	(250)	-
Saldo fim do exercício	<u><u>(961)</u></u>	<u><u>(711)</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	40.369	28.225
Vencidos acima de 90 dias	961	711
Saldo fim do exercício	41.330	28.936

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ano de 2020	-	113.065
Ano de 2021	117.246	105.043
Ano de 2022	110.706	92.809
Ano de 2023	101.794	82.373
Ano de 2024	95.212	81.284
Ano de 2025	70.711	64.978
Posteriores a 2025	226.527	99.472
Total	722.196	639.024

## 7 Impostos e contribuições a compensar

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Imposto de renda a recuperar	4.146	4.260
Contribuição social a recuperar	101	1.510
Total	4.247	5.770

O saldo em 2020 refere-se ao saldo negativo no ano de 2018 no montante de R\$3.127 de imposto de renda e no ano de 2019 no montante de R\$1.019 de imposto de renda e R\$101 de contribuição social.

No exercício de 2020 foram realizadas compensações de Pis e Cofins via Perdcomps utilizando os saldos dos impostos a recuperar no montante de R\$ 1.967, sendo R\$ 446 de imposto de renda dos exercícios de 2016 e 2017 e R\$1.521 de contribuição social dos exercícios de 2017, 2018 e 2019.

## 8 Despesas antecipadas

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Comissões pagas sobre locação	1.717	2.310
Circulante	555	2.310
Não circulante	1.162	-

As comissões são pagas sobre novas locações e renovações de contratos, correspondendo de 1,5 a 2 aluguéis e apropriadas mensalmente pelo prazo de locação do imóvel.

## 9 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2020	31.12.2019
Terrenos		246.797	246.797
Edificações e instalações	40	865.018	791.104
Depreciação de edificações		(109.257)	(89.444)
Amortização acumulada (a)		(2.319)	(928)
Obras em andamento (b)		66.884	116.031
Provisão para redução ao valor recuperável (impairment) (c)		-	(16.390)
<b>Total</b>		<b><u>1.067.123</u></b>	<b><u>1.047.170</u></b>

- (a) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da companhia.
- (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	Transferências	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2020
Terrenos	246.797	-	-	-	-	246.797
Edificações e instalações	700.732	-	-	73.915	(21.205)	753.442
Obras em andamento	116.031	-	24.768	(73.915)	-	66.884
Provisão para redução ao valor recuperável	(16.390)	16.390	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.047.170</b>	<b>16.390</b>	<b>24.768</b>	<b>-</b>	<b>(21.205)</b>	<b>1.067.123</b>

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:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	<u>2.197.712</u>	<u>1.862.035</u>

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	6,25% a 8,00%	7,00% a 9,50%
“Cap rate”	6,00% a 6,75%	6,50% a 7,00%

Todas as propriedades para investimentos foram dadas em garantia nas operações de debêntures através da alienação fiduciária dos imóveis, de modo que o somatório dos valores das dívidas não devam representar mais do que 60% do somatório dos valores de avaliação de todos os imóveis.

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

## 10 Contas a pagar

	31.12.2020	31.12.2019
Contas a pagar - Obra/Receita Federal/Prefeitura	1.001	2.169
Retenções técnicas (i)	1.666	1.316
Provisões diversas	1.051	1.480
	3.718	4.965

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

## 11 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	31.12.2020	31.12.2019
Debênture – 1º emissão	1,30% a.a.+CDI	18/04/2024	228.966	263.138
Cédula de crédito bancário	9,5% a.a+TR	03/12/2023	-	44.763
Cédula de crédito bancário	9,7% a.a+TR	29/11/2024	-	40.808
Debênture – 2º emissão	1,38% a.a.+CDI	21/01/2030	429.590	-
Custo de transação			(5.542)	(5.179)
Total			653.014	343.530
Circulante			52.332	48.333
Não circulante			600.682	295.197

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

Em 13 de dezembro de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou a 2ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 21 de janeiro de 2030. As debêntures foram captadas com o Banco Itaú S.A. O montante total da emissão foi de R\$450.000 correspondentes a 450.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 1,38% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das debêntures. A disponibilização do saldo referente à 2ª emissão de debêntures foi em janeiro de 2020.

A Companhia realizou duas emissões de Debentures cujo saldo em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 658.556 e deverão ser pagas em parcelas nos próximos 9 anos. Os documentos da operação da 1ª Emissão de Debentures não preveem índices de garantia (covenant). Em relação a 2ª Emissão de Debentures as cláusulas preveem verificação de índices de garantia (covenant) que estabelecem: (i) verificação anual do índice calculado mediante a somatória dos valores agregados das dívidas oriundas de financiamentos bancários e valores mobiliários de responsabilidade da Companhia (“Dívidas”) que deverá representar, no máximo, 60% do somatório dos valores de avaliação de todos os imóveis; e (ii) verificação mensal do índice calculado mediante a somatória dos valores de recebíveis provenientes dos contratos de locação atrelados a operação (“Direitos Creditórios”) dividida pela parcela vencida das Debentures do mês de apuração, cujo resultado deverá ser igual ou superior a 1,20.

Em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, os covenants financeiros e não-financeiros das duas operações encontram-se atendidos pela Companhia.

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

	31.12.2020	31.12.2019
2021	-	51.897
2022	54.201	53.525
2023	56.336	54.426
2024	152.814	135.349
2025 em diante	337.332	-
Total	<u>600.682</u>	<u>295.197</u>

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

	2020	2019
Saldo no início do exercício	343.530	192.948
Juros apropriados	25.128	23.967
Captação de empréstimo	452.643	260.000
Pagamento – Principal	(137.592)	(108.887)
Pagamento – Juros	(30.332)	(20.758)
Adição de custos de transação	(363)	(3.740)
Saldo no fim do exercício	<u>653.014</u>	<u>343.530</u>

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

## **12 Provisão para contingências**

	31.12.2020	31.12.2019
Contingências trabalhista	161	265
	<u>161</u>	<u>265</u>

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Movimentação Contingências		
Saldo Inicial	265	304
Incremento de provisão	192	8
Reversão de provisão	(296)	(47)
Total	161	265
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Depósito Judicial	4	124
	4	124
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Movimentação depósito judicial		
Saldo Inicial	124	120
Atualização de depósito	3	4
Pagamento judicial	(123)	-
Total	4	124

Em 31 de dezembro de 2020, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 1.169 (R\$ 2.262 em 31 de dezembro de 2019) de natureza fiscal e R\$ 700 (R\$ 37 em 31 de dezembro 2019) de natureza trabalhista.

### **13 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar**

Os Juros Sobre Capital Próprio (JSCP) foram assim calculados:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Capital social (a)	658.552	784.502
Reservas (b)	33.354	22.182
TJLP (c)	4,55%	5,57%
Limite de juros sobre capital próprio calculado	31.482	44.932
Juros sobre capital próprio provisionado	18.970	24.403

- (a) Capital social do ano imediatamente anterior e reservas de capital.
- (b) Reservas de lucros e reserva legal do ano imediatamente anterior.
- (c) Conforme Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) divulgada pelo BNDES.

As companhias podem optar pelo maior limite de utilização entre 50% do lucro líquido desconsiderando os impostos ou 50% da reserva de lucro. A Companhia optou por não constituir JSCP até o limite máximo permitido com base no lucro ajustado do exercício de 2020.



### Composição de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	31.12.2020	31.12.2019
Juros sobre Capital Próprio 2019	24.121	24.121
Juros sobre Capital Próprio 2020	18.970	-
Dividendos a Pagar 2019	2.021	-
Dividendos a Pagar 2020	12.055	-
Total	57.167	24.121

### Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2020	31.12.2019
Saldo no início do exercício	24.121	15.944
JCP pagos	-	(15.606)
JCP provisionados	18.970	24.403
Dividendos pagos	(8.000)	(7.239)
Dividendos provisionados	22.076	6.619
Saldo no fim do exercício	57.167	24.121

## 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

Em 31 de dezembro de 2020 o capital social está representado por R\$ 328.952, correspondentes a 328.951.248 ações, estavam totalmente integralizados (R\$ 658.552 em 31 de dezembro de 2019). Desse montante, R\$ 298.552, correspondentes a 298.551.348 ações, correspondem ao capital social já integralizado.

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

Em 5 de agosto de 2019, em ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi destinado uma parte do lucro para distribuição de dividendos referente o exercício de 2018 no montante de R\$ 6.897 a serem distribuídos até 31 de dezembro de 2020, sendo realizado em setembro de 2019.

Em 7 de fevereiro de 2020, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a redução de capital social no montante de R\$ 360.000, dividido em 360.000.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal e que até 31 de dezembro de 2020 foi realizado o valor de R\$329.600, dividido em 329.600.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em 28 de julho de 2020 em ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi destinado para dividendos a serem distribuídos aos acionistas referente ao exercício de 2019 o montante de R\$ 10.021, dessa quantia, R\$ 8.000 foram distribuídos no exercício de 2020 e o restante será distribuído até 31 de dezembro de 2021.

### **Reserva legal**

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

### **Reserva de lucros**

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

### **Destinação do resultado do exercício**

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

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

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Lucro líquido do exercício	50.756	42.193
Reserva legal - 5%	<u>(2.538)</u>	<u>(2.110)</u>
Base para cálculo dos dividendos	48.218	40.083
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(12.055)	(10.021)
Distribuição de juros sobre capital próprio	<u>(18.970)</u>	<u>(24.403)</u>
Retenção de lucros	<u>(17.194)</u>	<u>(5.659)</u>

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

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Lucro líquido do exercício	50.756	42.193
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	402.093	725.600
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,13	0,06

## 16 Receita líquida

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Receita bruta de aluguel	130.834	105.653
Deduções:		
Descontos concedidos	(19.189)	(7.549)
Impostos incidentes sobre a receita	<u>(7.375)</u>	<u>(6.248)</u>
<b>Total</b>	<u><u>104.270</u></u>	<u><u>91.856</u></u>

Em 2020, a Companhia possui três clientes que representam 28,73%, 18,32% e 13,33%, onde representam R\$37.583, R\$23.975 e R\$17.443 da receita líquida total. Em 2019, a Companhia possui dois clientes que representam 27,71% e 16,30%, onde representam R\$29.276 e R\$17.225 da receita líquida total.

## 17 Despesas gerais e administrativas

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Constituição de provisão para perdas esperadas de créditos	(251)	-
Depreciação imobilizado	(5)	-
Ajuste a valor presente	-	43
Despesas com condomínio	(2.775)	(4.465)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(1.656)	(1.755)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(548)	(721)
Despesas com manutenção	(534)	(1.104)
Outras despesas administrativas	<u>(1.788)</u>	<u>(1.800)</u>
<b>Total</b>	<u><u>(7.557)</u></u>	<u><u>(9.802)</u></u>

## 18 Resultado financeiro

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Despesas bancárias	(8)	(12)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(27.076)	(23.967)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(616)	(809)
Outras despesas financeiras	<u>(2.753)</u>	<u>(169)</u>
<b>Total</b>	<u><u>(30.453)</u></u>	<u><u>(24.957)</u></u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento de aplicação financeira	1.719	2.677
Juros de atualização Selic	466	33
Juros sobre recebíveis	83	122
Outras receitas financeiras	<u>41</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<u><u>2.309</u></u>	<u><u>2.832</u></u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<u><u>(28.144)</u></u>	<u><u>(22.518)</u></u>

## 19 Imposto de renda e contribuição social

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	64.039	51.711
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(21.773)	(17.582)
Efeito dos juros sobre o capital próprio	6.450	8.297
Outras adições	(623)	(704)
Impairment	5.572	3.825
Custo com transação de empréstimos	2.088	-
Despesas não dedutíveis	4.366	4.030
Incentivos fiscais	145	24
Correntes	(3.775)	(2.110)

### Imposto de renda e contribuição social diferido

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Ativo</b>		
Provisões Diversas	1.981	-
Impairment	-	(20.810)
Acervo Cindido	-	37.200
Total	1.981	16.390
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	674	5.572
<b>Passivo</b>		
Depreciação/Amortização (a)	(65.793)	(53.793)
Receita/Pis/Cofins diferido	(2.665)	(5.440)
Custo de Transação	(29.452)	(25.120)
Total	(97.910)	(84.353)
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(33.289)	(28.680)
PIS e COFINS Diferidos (b)	(403)	(452)
Total Diferido Passivo	(33.692)	(29.132)
Diferido líquido	(33.018)	(23.560)

- (a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.
- (b) Foram registrados em 31 de dezembro de 2020 um total de R\$ 403 (R\$ 452 em 31 de dezembro de 2019) referentes a PIS e COFINS que compõem o total do saldo demonstrado na rubrica de Impostos diferidos passivos.

## Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Provisões Diversas	674	-
Despesas não dedutíveis (depreciação e impairment)	2.995	(7.855)
Acervo Cindido	(12.648)	-
Receita/Pis/Cofins diferido	944	349
Ajuste ao valor Presente	-	15
Custo de Transação	(1.473)	83
Saldo no fim do exercício	(9.508)	(7.408)

## 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 3 dos 19 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.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Contas a receber	40.369	28.225
Total	40.369	28.225
Circulante	40.369	28.225
Não circulante	-	-

### **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 11, 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>
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	653.014	343.530
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(7.587)</u>	<u>(5.174)</u>
Dívida líquida	<u>645.427</u>	<u>338.356</u>
Patrimônio líquido	378.070	691.906
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	1,71	0,49

### **Categorias de instrumentos financeiros**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Classificação</b>
<b>Ativos financeiros:</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	7.587	5.174	Custo amortizado
Contas a receber	<u>40.369</u>	<u>28.225</u>	Custo amortizado
Total	<u>47.956</u>	<u>33.399</u>	
<b>Passivos financeiros:</b>			
Empréstimos e financiamentos	653.014	343.530	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>3.718</u>	<u>4.965</u>	Custo amortizado
Total	<u>656.732</u>	<u>348.495</u>	

### Classificação dos instrumentos financeiros por nível

		Valor contábil		Valor justo		
<b>Ativos</b>						
<b>31 de dezembro de 2020</b>		<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>	<b>Total</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Total</b>
<i>Em milhares de reais</i>						
<b>Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo</b>						
Caixas e equivalentes	5	7.587	7.587	-	-	-
Contas a receber	6	40.369	40.369	-	-	-
		<b>47.956</b>	<b>47.956</b>			
<b>Passivos</b>						
<b>31 de dezembro de 2020</b>		<b>Outros passivos financeiros</b>	<b>Total</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Total</b>
<i>Em milhares de reais</i>						
<b>Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo</b>						
Contas a pagar	10	3.718	3.718	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	11	653.014	653.014	-	-	-
		<b>656.732</b>	<b>656.732</b>	-		-

		Valor contábil		Valor justo		
<b>Ativos</b>						
31 de dezembro de 2019		Ativos financeiros a custo amortizado	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<i>Em milhares de reais</i>						
<b>Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo</b>						
Caixas e equivalentes	5	5.174	5.174	-	-	-
Contas a receber	6	28.225	28.225	-	-	-
		<b>33.399</b>	<b>33.399</b>			

		Valor contábil		Valor justo		
<b>Passivos</b>						
31 de dezembro de 2019		Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<i>Em milhares de reais</i>						
<b>Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo</b>						
Contas a pagar	10	4.965	4.965	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	11	343.530	343.530	-	-	-
		<b>348.495</b>	<b>348.495</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**

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,10%	Cenário 2 25%	Cenário 3 50%
Aplicações Financeiras (a)	CDI	6.697	141	105	70
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,10%	Cenário 2 1,58%	Cenário 3 1,05%
Debêntures	CDI	(658.556)	(13.830)	(10.372)	(6.915)
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,90%	Cenário 2 2,18%	Cenário 3 1,45%
Contas a receber	IPCA	956	28	21	14
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 5,00%	Cenário 2 3,75%	Cenário 3 2,50%
Contas a receber	IGPM	9.466	473	355	237
Impacto financeiro líquido		(641.437)	(13.188)	(9.891)	(6.594)

**31 de dezembro de 2019**

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 3,88%	Cenário 2 2,91%	Cenário 3 1,94%
Aplicações Financeiras (a)	CDI	<u>4.661</u>	<u>181</u>	<u>136</u>	<u>90</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 3,88%	Cenário 2 4,85%	Cenário 3 5,82%
Debêntures	CDI	<u>(263.138)</u>	<u>(10.210)</u>	<u>(12.762)</u>	<u>(15.315)</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 3,39%	Cenário 2 4,23%	Cenário 3 5,08%
Célula de crédito imobiliário	TR	<u>(85.571)</u>	<u>(2.901)</u>	<u>(3.620)</u>	<u>(4.347)</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 3,39%	Cenário 2 2,54%	Cenário 3 1,69%
Contas a receber	IPCA	<u>1.065</u>	<u>36</u>	<u>27</u>	<u>18</u>
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 4,36%	Cenário 2 3,27%	Cenário 3 2,18%
Contas a receber	IGPM	<u>8.949</u>	<u>391</u>	<u>349</u>	<u>233</u>
Impacto financeiro líquido		<u>(334.034)</u>	<u>(12.503)</u>	<u>(15.926)</u>	<u>(19.358)</u>

## 21 Segmentos operacionais

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

A Diretoria da Companhia definiu que as atividades de locação de propriedade para investimento refere-se a um único segmento operacional.

## 22 Seguros

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

Descrição	Valor Segurado	Vigência Início	Vigência Termino
Seguro Patrimonial	734.255	26/09/2020	26/09/2021
Responsabilidade Civil	111.575	09/02/2020	09/02/2021

## **23 Eventos subsequentes**

Em ata de assembleia geral extraordinária de 22 de março de 2021, foi aprovada a redução de capital efetiva no montante de R\$ 329.600, com cancelamento do saldo autorizado de redução no montante de R\$ 30.400, ato seguinte, foi deliberado a subscrição de 50.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de R\$ 50.000. Foram integralizados desta subscrição R\$ 15.421. O novo capital social subscrito é de R\$ 378.951 representado por 378.951.348 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.