

REC LOG 331  
Empreendimentos  
Imobiliários S.A.

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

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>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 Log 331 Empreendimentos Imobiliários S.A**

*São Paulo – SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Log 331 Empreendimentos Imobiliários 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 Log 331 Empreendimentos Imobiliários 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 9 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> <p>No decorrer de nossa auditoria identificamos certos ajustes, que afetariam a mensuração e a divulgação do valor justo das propriedades para investimento, os quais não foram divulgados, pois foram considerados imateriais pela Administração. 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.

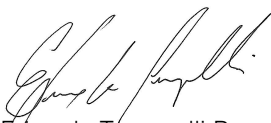
Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 SP-259915/O-0

## REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2020	2019	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2020	2019
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	32.905	24.050	Contas a pagar	10	27.217	24.686
Contas a receber	6	751	11.074	Empréstimos e financiamentos	12	9.911	-
Adiantamentos a fornecedores		12	35	Adiantamento de clientes	13	11.798	11.556
Impostos e contribuições a compensar	7	112	350	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	14	11.045	11.108
Despesas antecipadas		437	681	Contas a pagar - partes relacionadas	11	2.115	16.115
Outros ativos circulantes		383	129	Obrigações fiscais		509	1.238
Total do ativo circulante		<u>34.600</u>	<u>36.319</u>	Outros passivos circulantes		858	843
<b>Não circulante</b>				Total do passivo circulante		<u>63.453</u>	<u>65.546</u>
Contas a receber	6	11.101	-	<b>Não circulante</b>			
Títulos e valores imobiliários	8	9.277	9.074	Empréstimos e financiamentos	12	355.841	366.325
Despesas antecipadas		175	-	Impostos diferidos	20	15.651	11.956
Impostos diferidos	20	3.272	4.412	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15	305	488
Depósitos judiciais	15	-	153			<u>371.797</u>	<u>378.769</u>
Propriedades para investimentos	9	508.207	514.797	Total do passivo não circulante			
Total do ativo não circulante		<u>532.032</u>	<u>528.436</u>	<b>Patrimônio líquido</b>			
<b>Total do ativo</b>				Capital social	16	648	648
		<u>566.632</u>	<u>564.755</u>	Reserva de capital	16	117.804	117.804
				Reserva de lucros	16	12.930	1.988
				Total do patrimônio líquido		<u>131.382</u>	<u>120.440</u>
				<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>566.632</u>	<u>564.755</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	2020	2019
<b>Receita líquida</b>	17	57.474	57.779
<b>Custo dos serviços prestados</b>	9	<u>(10.125)</u>	<u>(10.113)</u>
<b>Lucro bruto</b>		47.349	47.666
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	18	(2.186)	(2.955)
Reversão para ajuste ao valor recuperável	9	<u>1.252</u>	<u>4.281</u>
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		46.415	48.992
<b>Resultado financeiro</b>			
Despesas financeiras	19	(17.584)	(23.623)
Receitas financeiras	19	<u>664</u>	<u>836</u>
<b>Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		29.495	26.205
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Correntes	20	(2.685)	(940)
Diferidos	20	<u>(4.823)</u>	<u>(3.449)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u>21.987</u>	<u>21.816</u>
Lucro por ação - R\$	16	33,93	0,08

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

### **Demonstração do resultado abrangente**

**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	21.987	21.816
<b>Outros resultados abrangentes</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<u><u>21.987</u></u>	<u><u>21.816</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros			Lucro do exercício	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva de capital	Reserva legal	Retenção de lucros		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		289.575	(141.857)	97.804	-	8.622	-	254.144
Reversão reserva de capital	16	-	-	20.000	-	-	-	20.000
Integralização de capital	16	-	6.930	-	-	-	-	6.930
Cancelamento aumento de capital	16	(134.927)	134.927	-	-	-	-	-
Redução de capital	16	(154.000)	-	-	-	-	-	(154.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	21.816	21.816
Destinação do lucro:								
Distribuição de dividendos		-	-	-		(10.544)	(5.454)	(15.998)
Juros sobre o capital próprio		-	-	-		-	(12.452)	(12.452)
Reserva de retenção de lucros		-	-	-		3.910	(3.910)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<u>648</u>	<u>-</u>	<u>117.804</u>	<u>-</u>	<u>1.988</u>	<u>-</u>	<u>120.440</u>
Lucro líquido do exercício	16	-	-	-	-	-	21.987	21.987
Destinação do lucro:	16							
Distribuição de dividendos	16	-	-	-		-	(5.497)	(5.497)
Juros sobre o capital próprio	16	-	-	-		-	(5.548)	(5.548)
Reserva de retenção de lucros	16	-	-	-		10.942	(10.942)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<u>648</u>	<u>-</u>	<u>117.804</u>	<u>-</u>	<u>12.930</u>	<u>0</u>	<u>131.382</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

	2020	2019
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	29.495	26.205
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	15.109	21.159
Custo de transação amortizado	460	-
Depreciação e amortização	10.125	10.113
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(183)	126
Reversão para ajuste ao valor recuperável	(1.252)	(4.281)
Receita financeira de títulos e valores mobiliários	(203)	(173)
(Reversão)/Provisão para devedores duvidosos	(290)	284
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(488)	(7.296)
Impostos e contribuições a compensar	238	(183)
Adiantamento de fornecedores	23	(1)
Outros ativos	(254)	779
Despesas antecipadas	69	(681)
Depósitos judiciais	153	(153)
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	2.531	341
Adiantamento de clientes	242	371
Obrigações fiscais	(729)	774
Outros passivos	15	26
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.673)	(984)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>52.388</u>	<u>46.426</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Adições as propriedades para investimentos	(2.283)	(9.502)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(2.283)</u>	<u>(9.502)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento de principal de empréstimos	-	(227.800)
Pagamento de juros de empréstimos	(16.142)	(19.449)
Captação de empréstimos	-	370.000
Pagamento de custos sobre empréstimos	-	(4.529)
Juros sobre o capital próprio pagos	(11.108)	(3.466)
Integralização de capital social	-	6.930
Redução de capital social	(14.000)	(140.000)
Pagamento de partes relacionadas	-	(885)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(41.250)</u>	<u>(19.199)</u>
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>8.855</u>	<u>17.725</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	24.050	6.325
No fim do exercício	<u>32.905</u>	<u>24.050</u>
<b>Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>8.855</u>	<u>17.725</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 LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Sede da Companhia está localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar.

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

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

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

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\$28.853 (R\$29.227 em 31 de dezembro de 2019) decorrente do volume de gastos necessários para a construção de suas propriedades para investimento. Em 31 de dezembro de 2020, parte do projeto encontra-se em desenvolvimento para atingir a condição de funcionamento na forma final, pretendida pela Administração. 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, que incluem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

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

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

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

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

(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, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** “inputs”, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

### **3.3 Apuração 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.

### **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 9.

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

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

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

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

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

### **3.10 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros - “impairment”**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.



### **3.11 Instrumentos financeiros**

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

Os ativos e passivos financeiros são 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***

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.12 Lucro básico 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	1.950	2
Aplicações financeiras (a)	<u>30.955</u>	<u>24.048</u>
<b>Total</b>	<b><u>32.905</u></b>	<b><u>24.050</u></b>

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% (97% em 2019) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e a 70% da Selic para poupança. Estas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

## 6 Contas a receber

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Contas a receber de alugueis(i)	1.208	3.513
Contas a receber – linearização(ii)	10.751	7.975
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(124)	(414)
Contas a receber - condomínio	<u>17</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b><u>11.852</u></b>	<b><u>11.074</u></b>
Circulante	751	11.074
Não circulante	11.101	-

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), 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

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Saldo no início do exercício	(414)	(130)
(+) Adições	(3)	(284)
(-) Reversões	293	-
Saldo no fim do exercício	(124)	(414)

### **Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ano de 2020	-	53.218
Ano de 2021	62.563	43.693
Ano de 2022	62.037	43.693
Ano de 2023	36.043	19.102
Ano de 2024	35.136	17.130
Posteriores a 2024	68.317	45.965
Total	264.096	222.801

## **7 Impostos e contribuições a compensar**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Imposto de renda a recuperar	110	284
Contribuição social recuperar	2	66
Total	112	350

O saldo em 2020 refere-se saldo negativo de IRPJ e CSLL de 2020 que vamos começar utilizar após a entrega da obrigação acessória ECF de 2021.

## **8 Títulos e valores mobiliários**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Certificado de Depósito Bancário (CDB)	9.277	9.074

- (a) Refere-se ao valor depositado em CDB referente à parcela do preço de aquisição do imóvel da Companhia ainda em processo de discussão. Tal recurso está sendo remunerado por 98,25% do CDI (98,25% em 2019).

## 9 Propriedades para investimentos

	<b>Vida útil média em anos</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	Terrenos		144.308
Edificações, instalações e outros	40	402.015	402.015
Obras em andamento (a)		32.076	29.793
Provisão para redução ao valor recuperável (b) ("impairment")		-	(1.252)
Depreciação acumulada		(56.899)	(48.488)
Amortização acumulada (c)		<u>(13.293)</u>	<u>(11.579)</u>
<b>Total</b>		<u><b>508.207</b></u>	<u><b>514.797</b></u>

- (a) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com a finalização das obras.
- (b) Em 2019 a provisão refere-se à alguns galpões específicos. Como em 2020 houve contrato firmados de locação, o DFC destes galpões aumentaram revertendo a provisão. Os valores recuperáveis são avaliados individualmente por galpão.
- (c) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da companhia.

### Movimentação das propriedades para investimentos

<b>Descrição</b>	<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>Reversão da provisão para redução ao valor recuperável</b>	<b>Adições</b>	<b>Depreciações e Amortizações</b>	<b>Saldo em 31.12.2020</b>
Terrenos	144.308	-	-	-	144.308
Edificações e instalações	341.948	-	-	(10.125)	331.823
Obras em andamento	29.793	-	2.283	-	32.076
Provisão para redução ao valor recuperável	(1.252)	1.252	-	-	-
<b>Total</b>	<b>514.797</b>	<b>1.252</b>	<b>2.283</b>	<b>(10.125)</b>	<b>(508.207)</b>

Descrição	Saldo em 31.12.2018	Reversão da provisão para redução ao valor recuperável	Adições	Depreciações e Amortizações	Saldo em 31.12.2019
Terrenos	144.308	-	-	-	144.308
Edificações e instalações	352.061	-	-	(10.113)	341.948
Obras em andamento	20.291	-	9.502	-	29.793
Provisão para redução ao valor recuperável	(5.533)	4.281	-	-	(1.252)
<b>Total</b>	<b>511.128</b>	<b>4.281</b>	<b>9.502</b>	<b>(10.113)</b>	<b>(514.797)</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>Valor justo</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Propriedades para investimentos construídas	860.584	768.134

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 sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (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	6,0% a 7,5%	7,0% a 8,25%
“Cap rate”	7,0% a 9,0%	7,25% a 9,25%

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

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Contas a pagar	367	288
Retenções técnicas(i)	172	181
Provisões diversas	125	102
Contas a pagar por aquisição de terreno (ii)	26.553	24.115
<b>Total</b>	<b>27.217</b>	<b>24.686</b>

(i)Refere – se à serviços prestados relacionados as obras.

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

## 11 Partes relacionadas (contas a pagar)

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Contas a pagar - REC LOG 411 (a)	2.115	2.115
Contas a pagar - LPP Investimentos Fundo de Investimento em Participações (b)	-	14.000
<b>Total</b>	<b>2.115</b>	<b>16.115</b>

(a) Refere-se a uma obrigação da Companhia para com a REC LOG 411 S.A., com relação a um processo para recorrer a cobrança indevida de ISS. Devido a galpão pertencer a Companhia e o depósito ter sido realizado pela REC LOG 411 S.A., fora constituída a obrigação de reaver esse valor assim que o processo for finalizado. Sobre tais valores não incidem encargos financeiros.

(b) Refere-se a redução de capital.

## 12 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Debênture (a)	1,35% a.a. + CDI	20/12/2030	370.330	371.364
Custo de Transação			(4.578)	(5.039)
<b>Total</b>			<b>365.752</b>	<b>366.325</b>
Circulante			9.911	-
Não circulante			355.841	366.325

(a) Em 6 de dezembro de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou junto ao Banco Bradesco S.A. a 1ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 20 de dezembro de 2030, tem em garantia a cessão de recebíveis e alienação fiduciária de ações. O montante total da emissão foi de R\$370.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,35% a.a. + CDI.

Não há cláusulas de “covenants” financeiros sobre os empréstimos. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os covenants não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
2021	-	10.519
2022	21.795	21.841
2023	21.758	22.359
2024	32.868	32.534
2025	32.868	279.072
A partir de 2026	246.551	-
<b>Total</b>	<b>355.841</b>	<b>366.325</b>

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Saldo no início do exercício	366.325	226.946
Captação	-	370.000
Juros apropriados	15.109	21.157
Quitação de empréstimo	-	(218.312)
Pagamento - principal	-	(9.488)
Pagamento - juros	(16.142)	(19.449)
Custo de transação	460	(4.529)
	<u>365.752</u>	<u>366.325</u>
Saldo no fim do exercício	<u>365.752</u>	<u>366.325</u>

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

### 13 Adiantamento de clientes

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

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

	Período de locação		2020	2019
	Início	Término		
Procter & Gamble	Agosto de 2020	Julho de 2021	11.798	-
Procter & Gamble	Agosto de 2019	Julho de 2020	-	11.556

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

### 14 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

Os juros sobre capital próprio foram assim calculados:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Capital social (a)	648	147.718
Reservas (b)	119.792	106.426
TJLP (c)	4,87%	5,57%
Juros sobre capital próprio dentro do limite estabelecido na legislação vigente	5.868	14.156
Juros sobre capital próprio provisionado	5.548	12.452

- (a) Capital social do ano imediatamente anterior.
- (b) Reservas de lucros do ano imediatamente anterior.
- (c) Conforme Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) divulgada pelo BNDDES.



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

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Juros sobre Capital Próprio 2019	-	11.108
Juros sobre Capital Próprio 2020	5.548	-
Dividendos a Pagar 2020	<u>5.497</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<u><u>11.045</u></u>	<u><u>11.108</u></u>

### Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Saldo no início do exercício	11.108	2.122
JCP pagos	(11.108)	(3.466)
JCP provisionados	5.548	12.452
Dividendos provisionados	5.497	-
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<u><u>11.045</u></u>	<u><u>11.108</u></u>

## 15 Provisão para riscos fiscais e cíveis

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Contingências trabalhistas	45	228
Contingências fiscal	<u>260</u>	<u>260</u>
	<u><u>305</u></u>	<u><u>488</u></u>

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Movimentação Contingências		
Saldo Inicial	488	513
Incremento de provisão	-	48
Reversão de provisão	<u>(183)</u>	<u>(73)</u>
<b>Total</b>	<u><u>305</u></u>	<u><u>488</u></u>

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Depósito Judicial	<u>-</u>	<u>153</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>153</u></u>

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Movimentação depósito judicial		
Saldo Inicial	153	151
Atualização de depósito	-	-
Pagamento judicial	<u>(153)</u>	<u>2</u>
<b>Total</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>153</u></u>

Em 31 de dezembro de 2020, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$40 (R\$40 em 31 de dezembro de 2020) de natureza trabalhista, R\$ 42 (R\$42 em 31 de dezembro de 2020) de natureza fiscal e R\$ 28.853 (R\$ 28.853 em 31 de dezembro 2020) de natureza cível.

## **16 Patrimônio líquido**

### **Capital social**

Em 31 de dezembro de 2020 o capital social está representado por R\$648, correspondentes a 647.992 ações nominativas, totalmente integralizadas (R\$648 em 31 de dezembro 2019).

Em 18 de dezembro de 2019, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o cancelamento de parte do aumento de capital de R\$134.927 e a redução de capital de até R\$154.000, portanto, efetivadas no exercício de 2019.

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

### **Reserva legal**

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

Em função da reserva de capital representar mais de 30% do capital social, a Companhia optou por não mais constituir a reserva legal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

### **Reserva de capital**

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

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

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

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

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Lucro líquido do exercício	21.987	21.816
Reserva legal - 5%	<u>-</u>	<u>-</u>
Base para dividendos	21.987	21.816
Dividendo mínimo obrigatório - 25%	(5.497)	(5.454)
Distribuição de juros sobre capital próprio	<u>(5.548)</u>	<u>(12.452)</u>
Reserva de lucros	<u>(10.942)</u>	<u>(3.910)</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	21.987	21.816
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	648	279.783
Lucro básico e diluído por ação - R\$	33,93	0,08

## 17 Receita líquida

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Receita bruta de aluguel	72.394	66.046
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(9.516)	(2.831)
Impostos sobre locação	<u>(5.404)</u>	<u>(5.436)</u>
Total	<u>57.474</u>	<u>57.779</u>

Em 2020, a Companhia possui três clientes que representam 37,00%, 19,00% e 17,00%, onde representam R\$26.870, R\$13.627 e R\$12.381 da receita líquida total. Em 2019, a Companhia possui três clientes que representam 29,00%, 25,00% e 18,00%, onde representam R\$18.862, R\$16.328 e R\$12.075 da receita líquida total.

## 18 Despesas gerais e administrativas

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Manutenção predial e instalação	(170)	(171)
Seguro de imóvel	(468)	(362)
Serviços advocatícios, auditoria e contábil	(1.226)	(614)
Gerenciamento de propriedade	(16)	(16)
Comissão	(123)	(177)
Reversão (provisão) para crédito de liquidação duvidosa	290	(284)
IPTU	(98)	(328)
Publicações, propaganda e publicidade	(50)	(25)
Provisão perdas judiciais	182	25
Outras despesas	(507)	(1.003)
<b>Total</b>	<b><u>(2.186)</u></b>	<b><u>(2.955)</u></b>

## 19 Resultado financeiro

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Despesas financeiras:		
Despesas bancárias	(2)	(1)
Juros sobre empréstimo e financiamento	(15.109)	(21.157)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(34)	(1.524)
Outras despesas financeiras	(1)	(105)
Juros financeiros	(2.438)	(836)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b><u>(17.584)</u></b>	<b><u>(23.623)</u></b>
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicação financeira	628	835
Desconto obtido	-	1
Juros Selic	36	-
<b>Total</b>	<b><u>664</u></b>	<b><u>836</u></b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b><u>(16.920)</u></b>	<b><u>(22.787)</u></b>

## 20 Imposto de renda e contribuição social

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	29.495	26.205
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	(10.028)	(8.910)
Efeito dos juros sobre o capital próprio	1.886	4.234
Outras adições	180	(229)
Depreciação/Amortização	2.022	2.022
Impairment	426	1.455
Custo com transação de empréstimos	1.557	-
Despesas dedutíveis	(36)	-
Compensação de Prejuízo	1.198	428
Incentivos fiscais	<u>111</u>	<u>60</u>
<b>Correntes</b>	<b><u>(2.685)</u></b>	<b><u>(940)</u></b>

**Imposto de renda e contribuição social diferido**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Ativo</b>		
Provisões Diversas	2.372	-
Prejuízo	7.357	11.726
Impairment/Comissão	(102)	1.252
<b>Total</b>	<b>9.626</b>	<b>12.977</b>
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	3.272	4.412
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Passivo</b>		
Depreciação/Amortização (a)	(40.446)	(34.202)
Receita/Pis/Cofins diferido	(774)	(762)
Custo de Transação	(4.579)	-
<b>Total</b>	<b>(45.799)</b>	<b>(34.965)</b>
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(15.571)	(11.888)
PIS e Cofins Diferido (b)	(80)	(68)
Diferido Passivo	(15.651)	(11.956)

- (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\$ 80 (R\$ 68 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	(807)	-
Prejuízo/Base Negativa CSLL	1.485	142
Impairment/Comissão	460	1.455
Depreciação/Amortização	2.123	2.022
Receita/Pis/Cofins diferido	4	(169)
Custo de Transação	1.577	-
<b>Saldo no fim do exercício</b>	<b>4.823</b>	<b>3.449</b>

## 21 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.

	31.12.2020	31.12.2019
Contas a receber	21.129	20.148
Total	<u>21.129</u>	<u>20.148</u>
Circulante	11.852	11.074
Não circulante	9.277	9.074

### 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.

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 12, 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)	365.752	366.325
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(32.905)</u>	<u>(24.050)</u>
Dívida líquida	<u>332.847</u>	<u>342.275</u>
Patrimônio líquido	131.382	120.440
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	2,53	2,84

### Categorias de instrumentos financeiros

	2020	2019	Classificação
<b>Ativos financeiros:</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	32.905	24.050	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	9.277	9.074	Custo amortizado
Contas a receber	<u>11.852</u>	<u>11.074</u>	Custo amortizado
Total	<u>52.034</u>	<u>44.198</u>	
<b>Passivos financeiros:</b>			
Empréstimos e financiamentos	365.752	366.325	Custo amortizado
Contas a pagar	27.217	24.686	Custo amortizado
Contas a pagar – partes relacionadas	2.115	2.115	Custo amortizado
Adiantamento de Cliente	<u>10.030</u>	<u>11.556</u>	Custo amortizado
Total	<u>405.114</u>	<u>404.682</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	31.137	31.137	-	-
Contas a receber	6	11.852	11.852	-	-
		<u>42.989</u>	<u>42.989</u>		

		Valor contábil		Valor justo		
<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	27.217	27.217	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	12	365.752	365.752	-	-	-
		<b>392.969</b>	<b>392.969</b>	-	-	-
<b>Ativos</b>						
<b>31 de dezembro de 2019</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	24.050	24.050	-	-	-
Contas a receber	6	11.074	11.074	-	-	-
		<b>35.124</b>	<b>35.124</b>			



Passivos	Valor contábil			Valor justo		
	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	24.686	24.686	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	12	366.325	366.325	-	-	-
		<b>391.011</b>	<b>391.011</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 (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o IPCA o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

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

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 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 IGP-M com cada cenário:

**31 de dezembro de 2020**

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,10%	Cenário 2 25%	Cenário 3 50%
Aplicações Financeiras	CDI	30.955	650	488	325
Títulos e valores mobiliários	CDI	9.277	195	146	97

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,10%	Cenário 2 1,58%	Cenário 3 1,05%
Debêntures	CDI	(365.752)	(7.681)	(5.761)	(3.840)

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,90%	Cenário 2 2,18%	Cenário 3 1,45%
Contas a receber	IPCA	8.848	257	186	128

Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 5,00%	Cenário 2 3,75%	Cenário 3 2,50%
Contas a receber	IGPM	3.004	150	113	7.5
Impacto financeiro líquido		(313.668)	(6.429)	(4.829)	(3.215)

**31 de dezembro de 2019**

Operação	Risco	Valor	Cenário provável 1 3,88%	Cenário 2 4,85%	Cenário 3 5,82%
Aplicações financeiras	CDI	24.048	933	1.166	1.400
Títulos e valores mobiliários (CDB)	CDI	9.074	352	440	528

Operação	Risco	Valor	Cenário provável 1 3,88%	Cenário 2 4,85%	Cenário 3 5,82%
Debênture	CDI	(366.325)	(14.213)	(17.767)	(21.320)

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

Operação	Risco	Valor	Cenário provável 1 4,36%	Cenário 2 3,27%	Cenário 3 2,18%
Contas a receber	IGPM	1.604	70	52	35
Impacto financeiro líquido		(329.827)	(12.798)	(16.064)	(19.327)

## **22 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.

## **23 Seguros**

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

	<b>Valor segurado</b>	<b>Vigência início</b>	<b>Vigência término</b>
Seguro patrimonial	330.242	26/09/2020	26/09/2021
Responsabilidade civil	62.275	09/02/2020	09/02/2021

## **24 Eventos subsequentes**

Em 12 de fevereiro de 2021 foi aprovado em assembleia geral extraordinária a devolução de dividendos no valor de R\$ 16.835 referente a deliberação de 25 de julho de 2017 e 28 de fevereiro de 2018, que aconteceu em fevereiro de 2021.