

REC Log 411 S.A.

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

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração do resultado abrangente	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



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 411 S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Log 411 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 411 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.

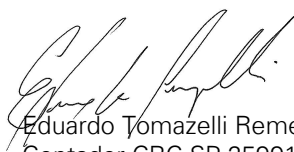
Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 SP-259915/O-0

REC Log 411 S.A.**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019***(Em milhares de reais - R\$)*

Ativo	Nota explicativa	2020	2019
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	41.303	37.316
Contas a receber	6	2.745	7.702
Impostos e contribuições a compensar	7	462	19
Adiantamentos a fornecedores		2	2
Outros ativos circulantes		407	377
Total do ativo circulante		44.919	45.416
Não circulante			
Contas a receber	6	5.037	-
Contas a receber - partes relacionadas	13	2.115	2.115
Depósito judicial	11	2.200	1.893
Impostos diferidos	19	4.662	4.591
Propriedades para investimentos	8	256.214	262.927
Total do ativo não circulante		270.228	271.526
Total do ativo		315.147	316.942

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2020	2019
Circulante			
Contas a pagar	9	1.987	1.863
Empréstimos e financiamentos	10	5.346	-
Adiantamento de clientes	14	18.450	-
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	12	20.799	15.129
Obrigações fiscais		605	493
Imposto de renda e contribuição social a pagar		102	104
Total do passivo circulante		47.289	17.589
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	192.246	197.890
Depósito judicial	19	11.349	10.618
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	11	2.224	2.224
Total do passivo não circulante		205.819	210.732
Patrimônio líquido			
Capital social	15	951	20.951
Reserva de lucros	15	9.000	15.582
Reserva legal	15	31	31
Reserva de capital	15	52.057	52.057
Total do patrimônio líquido		62.039	88.621
Total do passivo e patrimônio líquido		315.147	316.942

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Log 411 S.A.

Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

	Nota explicativa	2020	2019
Receita líquida	16	35.352	36.097
Custo dos serviços prestados	8	<u>(6.839)</u>	<u>(6.831)</u>
Lucro bruto		28.513	29.266
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	17	(3.504)	(1.519)
Outras receitas operacionais líquidas		68	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro		25.077	27.747
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	18	(8.184)	(11.017)
Receitas financeiras	18	<u>897</u>	<u>686</u>
Resultado financeiro líquido		<u>(7.287)</u>	<u>(10.331)</u>
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		17.790	17.416
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	19	(2.597)	(1.339)
Diferidos	19	<u>(976)</u>	<u>(1.160)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>14.217</u>	<u>14.917</u>
Lucro por ação - R\$	15	0,40	0,27

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Log 411 S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	2020	2019
Lucro líquido do exercício	14.217	14.917
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>14.217</u> -	<u>14.917</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Log 411 S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

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

(Em milhares de reais - R\$)

		<u>Reservas de lucros</u>					
	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Resultado do exercício	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		90.951	52.057	31	9.000	-	152.039
Lucro líquido do exercício	15	-	-	-	-	14.917	14.917
Destinação do lucro:							
Juros sobre o capital próprio	15	-	-	-	-	(8.335)	(8.335)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	6.582	(6.582)	-
Redução de capital social	15	<u>(70.000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(70.000)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>20.951</u>	<u>52.057</u>	<u>31</u>	<u>15.582</u>	<u>-</u>	<u>88.621</u>
Lucro líquido do exercício	15	-	-	-	-	14.217	14.217
Destinação do lucro:							
Juros sobre o capital próprio	15	-	-	-	-	(3.282)	(3.282)
Dividendos					(6.582)	(10.935)	(17.517)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	-	-	-
Redução de capital social	15	<u>(20.000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20.000)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>951</u>	<u>52.057</u>	<u>31</u>	<u>9.000</u>	<u>-</u>	<u>62.039</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Log 411 S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

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

(Em milhares de reais - R\$)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	17.790	17.416
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	8.167	10.836
Depreciações	6.839	6.831
Amortização de custas de transação	260	
Impostos diferidos sobre receita de aluguel	(316)	(83)
 Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(80)	768
Impostos e contribuições a compensar	(443)	(7)
Adiantamentos de fornecedores	-	(2)
Depósito judicial	(307)	(58)
Outros ativos	(30)	(68)
 Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	124	(130)
Adiantamentos de clientes	18.450	-
Obrigações fiscais	112	171
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.599)	(1.339)
 Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>47.967</u>	<u>34.335</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	<u>(126)</u>	<u>(2.423)</u>
 Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	<u>(126) -</u>	<u>(2.423)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Contas a pagar - partes relacionadas	-	(46)
Pagamento de principal de empréstimos	-	(119.032)
Pagamento de juros de empréstimos	(8.725)	(10.773)
Custas de transação - aquisição	-	(2.846)
Aquisição empréstimo	-	200.333
Redução de capital social	(20.000)	(70.000)
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos	(15.129)	-
 Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(43.854) -</u>	<u>(2.364)</u>
 Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>3.987</u></u>	<u><u>29.548</u></u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	37.316	7.768
No fim do exercício	<u>41.303</u>	<u>37.316</u>
 Aumento (redução) líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>3.987 -</u></u>	<u><u>29.548</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 Log 411 S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

Atualmente a Companhia possui um total de 3 galpões situados em Guarulhos e Campo Grande, totalizando aproximadamente 200.922 m² de área bruta locável. Em 31 de dezembro de 2020, 74,52% dos galpões estão ocupados por 5 locatários.

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\$ 2.370 (positivo R\$ 27.827 em 31 de dezembro de 2019). 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

(i) 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 11. 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 8.

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 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 justo líquido de despesa de venda.

3.11 Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

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

Passivos financeiros

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
Caixas e bancos	20.406	-
Aplicações financeiras (a)	20.897	37.316
Total	<u>41.303</u>	<u>37.316</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

	31.12.2020	31.12.2019
Contas a receber de aluguéis (i)	3.478	3.451
Contas a receber de linearização de aluguel (ii)	4.305	4.251
Provisão para perdas esperadas de créditos	(1)	-
Total	7.782	7.702
Circulante	2.745	7.702
Não circulante	5.037	-

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

	31.12.2020	31.12.2019
Saldo início do exercício	-	-
(+) Adições	(1)	-
Saldo fim do exercício	(1)	-

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

	31.12.2020	31.12.2019
A vencer	7.782	8.470
Vencidos acima de 90 dias	1	-
Saldo fim do exercício	7.783	8.470

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2020	31.12.2019
Ano de 2020	-	47.214
Ano de 2021	31.836	46.324
Ano de 2022	31.145	45.689
Ano de 2023	31.145	45.689
Ano de 2024	14.271	15.172
Posteriores a 2025	15.996	9.495
Total	124.393	209.584

7 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2020	31.12.2019
Imposto de Renda Retido na Fonte sobre aplicação financeira - IRRF	-	8
Imposto de Renda Retido na Fonte a recuperar	462	-
Imposto de renda a recuperar - IRPJ	-	11
Total	462	19

O saldo em 2020 refere-se ao imposto de renda retido na fonte sobre a rescisão de contrato antecipada de um dos locatários.

8 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2020	31.12.2019
Terrenos		35.595	35.595
Edificações, instalações e outros	40	269.466	269.466
Depreciação de edificações		(41.516)	(36.113)
Amortização acumulada (a)		(11.263)	(9.827)
Obras de melhoria em andamento (b)		3.932	3.806
Total		256.214	262.927

- (a) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da companhia.
- (b) Refere-se ao valor das reformas (retrofit) que serão capitalizadas em conexão com a finalização das obras.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2019	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2020
Terrenos	35.595	-	-	35.595
Edificações e instalações	223.526	-	(6.839)	216.687
Obras em andamento	3.806	126	-	3.932
Total	262.927	126	(6.839)	256.214

Descrição	Saldo em 31.12.2018	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2019
Terrenos	35.595	-	-	35.595
Edificações e instalações	230.357	-	(6.831)	223.526
Obras em andamento	1.383	2.423	-	3.806
Total	262.335	2.423	(6.831)	262.927

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:

	31.12.2020	31.12.2019
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	<u>578.674</u>	<u>542.866</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:

	31.12.2020	31.12.2019
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel:		
Taxa de desconto	6,50% a 7,50%	7,50% a 8,25%
“Cap rate”	7,00% a 8,50%	7,25% a 8,75%

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

9 Contas a pagar

	31.12.2020	31.12.2019
Contas a pagar	246	146
Retenções técnicas (i)	205	206
Provisões diversas	1.536	1.511
Total	1.987	1.863

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

10 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento final	31.12.2020	31.12.2019
Debênture	1,35% + CDI	20/12/2030	200.179	200.737
Custos de transação			(2.587)	(2.847)
Total			197.592	197.890
Circulante			5.346	-
Não circulante			192.246	197.890

Em 6 de dezembro de 2019, 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 20 de dezembro de 2030. O montante total da emissão foi de R\$200.000. A remuneração dos investidores será pela variação de 1,35% + CDI.

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 os contratos de empréstimos da Companhia não possuem “covenants” financeiros e todos os covenants não financeiros foram atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2020	31.12.2019
2021		6.038
2022	11.772	11.779
2023	11.752	11.759
2024	17.757	17.781
2025	17.757	17.781
2026 e posteriores	135.535	132.752
Total	<u>194.574</u>	<u>197.890</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2020	31.12.2019
Saldo no início do exercício	197.890	119.372
Aquisição de empréstimos	-	200.333
Juros apropriados	8.167	10.836
Pagamento - principal	-	(119.031)
Pagamento - juros	(8.725)	(10.773)
Custa de transação – aquisição	-	(2.847)
Custa de Transação - amortização	260	-
Saldo no fim do exercício	<u>197.592</u>	<u>197.890</u>

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

11 Provisão para contingências

	31.12.2020	31.12.2019
Trabalhista	28	28
Tributário (i)	2.196	2.196
Total	<u>2.224</u>	<u>2.224</u>

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

Movimentação Contingências	31.12.2020	31.12.2019
Saldo Inicial	2.224	2.224
Incremento de provisão	-	-
Reversão de provisão	-	-
Total	<u>2.224</u>	<u>2.224</u>

	31.12.2020	31.12.2019
Depósito Judicial	<u>2.200</u>	<u>1.893</u>
	<u>2.200</u>	<u>1.893</u>

Movimentação depósito judicial	31.12.2020	31.12.2019
Saldo Inicial	1.893	1.836
Atualização de depósito	<u>307</u>	<u>57</u>
Total	<u>2.200</u>	<u>1.893</u>

Em 31 de dezembro de 2020, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$ 2.521 natureza fiscal e R\$ 4.048 de natureza cível. (em 2019 R\$ 5.440 de natureza fiscal).

12 Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

Os juros sobre capital próprio foram assim calculados:

	31.12.2020	31.12.2019
Capital social (a)	20.951	90.951
Reservas (b)	67.639	61.088
TJLP (c)	4,55%	5,57%
Juros sobre capital próprio calculado	4.031	8.469
Juros sobre capital próprio provisionado	3.282	8.335

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

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 2018	-	6.793
Juros sobre Capital Próprio 2019	-	8.335
Dividendos 2019	<u>6.582</u>	<u> </u>
Dividendos 2020	<u>10.935</u>	<u> </u>
Juros sobre Capital Próprio 2020	<u>3.282</u>	<u>-</u>
Total	<u>20.799</u>	<u>15.129</u>

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	31.12.2020	31.12.2019
Saldo no início do exercício	15.129	6.793
JCP pagos	(15.129)	-
JCP provisionados	<u>3.282</u>	<u>8.335</u>
Dividendos provisionados	<u>17.517</u>	<u>-</u>
Saldo no fim do exercício	<u>20.799</u>	<u>15.129</u>

13 Partes relacionadas

	31.12.2020	31.12.2019
Contas a receber - REC LOG 331 Empreendimentos Imobiliários S.A. (a)	2.115	2.115

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

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 em 2020 e 2019.

14 Adiantamento de clientes

	31.12.2020	31.12.2019
Reformas substanciais	18.450	-
Total	<u>18.450</u>	<u>-</u>

Refere-se ao valor adiantado pelo locatário para realização das reformas substâncias necessária para deixar o galpão disponível para utilização.

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 o capital social está representado por R\$ 951, correspondentes a 950.704 ações, totalmente integralizadas (R\$20.951, correspondentes a 20.950.704 ações em 31 de dezembro de 2019).

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

Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de dezembro de 2019 e registrada em 4 de maio de 2020, redução de capital de R\$ 20.000, passando dessa forma, o capital de R\$ 20.951 para R\$ 951.

Reserva de capital

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

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

Reserva legal

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

Em função da reserva de capital representar mais de 30% do capital social, a Companhia optou por não mais constituir a reserva legal.

Destinação do resultado do exercício

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
Lucro líquido do exercício	<u>14.217</u>	<u>14.917</u>
Base para cálculo dos dividendos	14.217	14.917
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(3.554)	(3.729)
Dividendos adicionais	(7.381)	(2.853)
Distribuição de juros sobre capital próprio	(3.282)	(8.335)

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.

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

	31.12.2020	31.12.2019
Lucro líquido do exercício	14.217	14.917
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	35.472	56.239
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,40	0,27

16 Receita líquida

	31.12.2020	31.12.2019
Receita bruta de aluguel	43.364	39.934
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(4.701)	(435)
Impostos sobre locação	<u>(3.311)</u>	<u>(3.402)</u>
Total	<u>35.352</u>	<u>36.097</u>

Em 2020, a Companhia possui três clientes que representam 42,45%, 20,78% e 15,38%, onde representam R\$18.408, R\$9.012 e R\$6.668 da receita líquida total. Em 2019, a Companhia possui dois clientes que representam 51,55% e 44,17%, onde representam R\$20.587 e R\$17.640 da receita líquida total.

17 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2020	31.12.2019
Constituição de provisão para perdas esperadas de créditos	(1)	-
Despesas com IPTU	(575)	-
Despesas com seguro de imóvel	(566)	(394)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(1.114)	(686)
Despesas com manutenção	(160)	(29)
Despesas com publicações, publicidades e propagandas	(48)	(33)
Despesas com serviços ambientais	(40)	(32)
Outras despesas	(1.000)	(345)
Total	<u>(3.504)</u>	<u>(1.519)</u>

18 Resultado financeiro

	31.12.2020	31.12.2019
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(2)	-
Juros sobre empréstimo e financiamento	(8.167)	(10.836)
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(15)	(124)
Outras	-	(57)
Total	<u>(8.184)</u>	<u>(11.017)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	475	462
Juros de atualização Selic	307	58
Juros sobre recebíveis	115	166
Total	<u>897</u>	<u>686</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(7.287)</u>	<u>(10.331)</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:

	31.12.2020	31.12.2019
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	17.790	17.416
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(6.049)</u>	<u>(5.921)</u>
Efeito dos juros sobre o capital próprio	1.116	2.834
Provisões diversas	(8)	13
Depreciação e amortização	1.032	1.032
Mais valia	314	314
Custo com transação de empréstimos	879	-
Linearização da receita	(1.028)	(272)
Compensação de prejuízos	1.123	600
Incentivos fiscais	-	38
Adicional IRPJ	<u>24</u>	<u>24</u>
Corrente	<u>(2.597)</u>	<u>(1.339)</u>

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2020	31.12.2019
Ativo		
Provisões Diversas	5.036	1.523
Prejuízo/Base negativa	8.677	11.980
Total	<u>13.713</u>	<u>13.503</u>
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL	4.662	4.591
Passivo		
Depreciação/Amortização (a)	(30.392)	(26.532)
Receita/Pis/Cofins diferido	(308)	(3.667)
Custo de Transação	(2.587)	-
Total	(33.287)	(30.209)
(x) alíquota nominal de	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de IRPJ e CSLL (b)	(11.318)	(10.271)
Diferido	<u>(6.655)</u>	<u>(5.680)</u>

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2020	31.12.2019
Provisões Diversas	1.194	489
Depreciações e amortizações	(1.312)	(1.346)
Prejuízo/Base negativa	(1.123)	(600)
Receita/Pis/Cofins diferido	1.145	297
Custo de Transação	(880)	-
Saldo no fim do exercício	(976)	(1.160)

- (a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.
- (b) Decorre da provisão para redução ao valor recuperável das propriedades para investimento, constituída no exercício.

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 5 clientes ativos, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
Contas a receber	7.782	8.470
Total	7.782	8.470
Circulante	7.782	8.470
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 10, 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:

	31.12.2020	31.12.2019
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	197.592	197.890
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(41.303)</u>	<u>(37.316)</u>
Dívida líquida	<u>156.289</u>	<u>160.574</u>
Patrimônio líquido	79.554	88.621
Índice de dívida líquida pelo patrimônio líquido	1,9646	1,8119

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2020	31.12.2019	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	41.303	37.316	Custo amortizado
Contas a receber	7.782	7.702	Custo amortizado
Contas a receber - partes relacionadas	<u>2.115</u>	<u>2.115</u>	Custo amortizado
Total	<u>51.200</u>	<u>47.133</u>	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	197.592	197.890	Custo amortizado
Contas a pagar	<u>1.987</u>	<u>1.863</u>	Custo amortizado
Total	<u>199.579</u>	<u>199.753</u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

		Valor contábil		Valor justo		
Ativos						
31 de dezembro de 2020		Ativos financeiros a custo amortizado	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<i>Em milhares de reais</i>						
Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	41.303	41.303	-	-	-
Contas a receber	6	7.782	7.782	-	-	-
		49.085	49.085			
Passivos						
31 de dezembro de 2020		Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<i>Em milhares de reais</i>						
Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo						
Contas a pagar	10	1.987	1.987	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	11	197.592	197.592	-	-	-
		199.579	199.579	-	-	-

	Valor contábil		Valor justo		
Ativos					
31 de dezembro de 2019	Ativos financeiros a custo amortizado	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<i>Em milhares de reais</i>					
Ativos financeiros não-mensurados ao valor justo					
Caixas e equivalentes	5	37.316	37.316	-	-
Contas a receber	6	7.702	7.702	-	-
		45.018	45.018		

	Valor contábil		Valor justo		
Passivos					
31 de dezembro de 2019	Outros passivos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<i>Em milhares de reais</i>					
Passivos financeiros não-mensurados ao valor justo					
Contas a pagar	10	1.863	1.863	-	-
Empréstimos e financiamentos	11	197.890	197.890	-	-
		199.753	199.753		

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 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 1,58%	Cenário 3 1,05%
Aplicações Financeiras (a)	CDI	20.897	439	329	219
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,10%	Cenário 2 1,58%	Cenário 3 1,05%
Debêntures	CDI	(200.179)	(4.204)	(3.163)	(2.102)
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 2,90%	Cenário 2 2,18%	Cenário 3 1,45%
Contas a receber	IPCA	2.140	62	47	31
Operações	Risco	Valor	Cenário Provável 1 5,00%	Cenário 2 3,75%	Cenário 3 2,50%
Contas a receber	IGPM	5.644	282	212	141
Impacto financeiro líquido		(171.499)	(3.421)	(2.576)	(1.710)

31 de dezembro de 2019

Operação	Risco	Valor	Cenário provável 1 3,88%	Cenário 2 4,85%	Cenário 3 5,82%
Aplicações financeiras	CDI	37.316	1.448	1.810	2.172
			Cenário provável 1 3,88%	Cenário 2 4,85%	Cenário 3 5,82%
Debênture	CDI	(197.890)	(7.678)	(9.598)	(11.517)
			Cenário provável 1 3,39%	Cenário 2 2,54%	Cenário 3 1,69%
Operações	Risco	Valor			
Contas a receber	IPCA	2.272	77	58	38
			Cenário provável 1 4,36%	Cenário 2 3,27%	Cenário 3 2,18%
Contas a receber	IGP-M	5.430	237	178	118
Impacto financeiro líquido		(152.872)	(5.916)	(7.552)	(9.189)

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.

	Valor segurado	Vigência início	Vigência Término
Seguro patrimonial	332.350	26/09/2020	26/09/2021
Responsabilidade civil	46.927	09/02/2020	09/02/2021

23 Eventos subsequentes

Em 12.02.2021 foi aprovado em assembleia geral extraordinária a devolução de dividendos no valor de R\$ 9.000 referente a deliberação de 28.02.2018, que aconteceu em março de 2021.