SPE 61 Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.

CNPJ nº 04.160.423/0001-20

Demonstrações Financeiras - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais)

Balanços patrimoniais

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Ativo/Circulante		**10.494**	**7.426**
Caixa e equivalentes de caixa	(Nota 4)	9.742	6.709
Contas a receber de clientes	(Nota 5)	533	501
Outros ativos circulantes		219	216
Não circulante		**102.761**	**131.736**
Contas a receber de clientes	(Nota 5)	261	589
Outros ativos não circulantes		2.744	2.889
Propriedades para investimentos	(Nota 6)	99.700	128.200
Imobilizado		57	57
Total do ativo		**113.256**	**139.162**
Passivo/circulante		**488**	**379**
Contas a pagar		37	15
Obrigações fiscais		196	118
Outros passivos circulantes		255	246
Não circulante		**11.776**	**21.558**
IR e CS diferidos	(Nota 7)	11.776	21.558
Patrimônio líquido	(Nota 8)	**100.992**	**117.225**
Capital social		62.699	62.699
Reservas de capital		24.914	24.914
Reservas de lucros		13.379	29.612
Total do passivo		**113.256**	**139.162**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

	Reserva de capital	Reservas de lucro			
	Capital social subscrito e integralizado	Ajuste de avaliação patrimonial	Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	**62.699**	**24.914**	**2.826**	**23.060**	**–**	**113.499**
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	3.726	3.726
Constituição de reserva legal no exercício	–	–	186	–	(186)	–
Constituição de reserva de investimentos	–	–	–	1.619	(1.619)	–
Constituição de reserva de retenção de lucros	–	–	–	1.921	**(1.921)**	–
Saldos em 31 de dezembro de 2018	**62.699**	**24.914**	**3.012**	**26.600**	**–**	**117.225**
Prejuízo líquido do exercício	–	–	–	–	(16.233)	(16.233)
Absorção de prejuízo do exercício	–	–	–	(16.233)	16.233	–
Saldos em 31 de dezembro de 2019	**62.699**	**24.914**	**3.012**	**10.367**	**–**	**100.992**

Demonstrações do resultado

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Receita operacional líquida	(Nota 9)	**4.865**	**5.065**
Lucro bruto		**4.865**	**5.065**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	(Nota 10)	(2.066)	(1.807)
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	(Nota 6)	(28.500)	1.619
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		**(25.701)**	**4.877**
Receitas financeiras	(Nota 11)	620	314
Resultado antes do IR e da CS		**(25.081)**	**5.190**
IR e CS	(Nota 7)	8.848	(1.464)
Lucro líquido do exercício		**(16.233)**	**3.726**

Demonstrações dos fluxos de caixa

	Controladora 31/12/2019	Controladora 31/12/2018
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	**3.033**	**2.529**
Fluxo de caixa das atividades operacionais	**3.734**	**3.257**
Resultado líquido antes do IR e CS	(25.081)	5.190
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais		
Valor justo de propriedades para investimentos	28.500	(1.619)
Linearização das receitas	307	(439)
Amortizações	33	101
Provisões	(24)	24
Variações nos ativos e passivos	**(701)**	**(728)**
Contas a receber de clientes	(10)	(155)
Outros ativos	142	263
Contas a pagar	23	8
Impostos e contribuições	(856)	(844)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	**–**	**(81)**
Aquisição/Investimentos em propriedades para investimentos	–	(81)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	**–**	**–**
Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa	**3.033**	**2.448**
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	6.709	4.261
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	9.742	6.709
Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa	**3.033**	**2.448**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

1. Contexto operacional: A SPE 61 Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., é uma sociedade por ações de capital fechado, com duração por prazo indeterminado. A Companhia tem sede e foro na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18° andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000. Segue abaixo o objeto social da Companhia: (a) Desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários próprios e construção de imóveis próprios; (b) Comercialização por venda, arrendamento de imóveis próprios, compra e venda de imóveis sejam eles terrenos, frações ideais de terrenos, escritórios, armazéns, lojas de varejo, edifícios construídos no regime de built-to-suit; (c) Participações em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações; e (d) Locação ou sublocação de bens próprios, desde que não seja mediante operação de leasing. **2. Apresentação das demonstrações financeiras: 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras:** As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros e dos instrumentos financeiros derivativos pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos trimestralmente. As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Pronunciamentos CPC e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2019. As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R$), que é a moeda funcional da Companhia. **2.2. Reconhecimento de receita:** ***Receita de Aluguel:*** 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 diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos, é tratada na rubrica de "Linearização e abatimentos" (Nota 9), com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear. ***Receita de Juros:*** Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado. O resultado do exercício é apurado pelo regime de competência. Adicionalmente, a política da Companhia é a de registrar os gastos no período de vacância dos imóveis nas despesas gerais e administrativas. **2.3. Caixa e equivalentes de caixa:** Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". **2.4. Classificação corrente versus não corrente:** A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: • se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; • for mantido principalmente para negociação; • se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou • caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: • se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal; • for mantido principalmente para negociação; • se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou • não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante. **2.5. Contas a receber de clientes:** As contas a receber são decorrentes das locações dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na nota explicativa 2.2. Em 31 de dezembro de 2019, a Administração da Companhia não identificou a necessidade de constituir provisão para crédito de liquidação duvidosa. **2.6. Arrendamentos mercantis:** Arrendamentos mercantis para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são capitalizados e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante ao reconhecimento da receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos. **2.7 Propriedades para investimentos:** Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício na rubrica de "outras receitas e despesas operacionais líquidas". Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. A determinação do valor justo para as demonstrações financeiras anuais é feita com base em avaliações realizadas por empresa de avaliação independente especializada, utilizando a metodologia descrita a seguir. **Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimentos:** Para a mensuração do valor justo da propriedade, os especialistas independentes consideraram as metodologias abaixo, sendo que, dentre elas também pode ter sido utilizada apenas uma metodologia. *Comparativos diretos de dados de mercado:* Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Essas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor. *Método da renda/capitalização direta:* Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (yield), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual são aplicadas taxas de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo. *Método da renda/ Fluxo de caixa descontado:* Por essa metodologia foi projetada a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, foram consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, foi capitalizada a receita, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, consideramos a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática deles e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência. As premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na nota explicativa nº 6. **2.8. Impostos:** ***Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados:*** As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Impostos e contribuições	Sigla	Alíquotas
Programa de integração social	PIS	0,65%
CS para financiamento da seguridade social	COFINS	3,00%

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 9. ***Imposto de renda e contribuição social - Correntes:*** Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado. A Companhia opta pelo regime de lucro presumido. ***Impostos diferidos:*** Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto: • Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizadas, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto: • Quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; • Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas. O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados. Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do exercício ou diretamente no patrimônio líquido. **2.9 Instrumentos financeiros - Reconhecimento inicial e mensuração subsequente:** ***Reconhecimento inicial e mensuração:*** Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e contas a pagar. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício. ***Mensuração subsequente:*** A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: **Ativos finan ceiros a valor justo por meio do resultado -** Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. **Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado** - Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Esta categoria inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfazem os critérios de contabilização de hedge definidos pelo CPC 38 (IAS 39). Derivativos, incluído os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de efetivos. **Passivos financeiros ao custo amortizável -** Após reconhecimento inicial, passivos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. **2.10. Outros ativos e passivos:** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. **2.11. Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis:** A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamentos de Imposto de Renda (IFRIC 23).	Esta Interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
CPC 06 (R2) - Arrendamento mercantil.	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 16. Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

A Companhia pretende adotar as novas normas e/ou alterações na data de vigência requerida com base no método aplicável a cada pronunciamento podendo ser sua apresentação de forma retrospectiva ou prospectiva. Na avaliação preliminar da Companhia, as modificações feitas em 2018 não tiveram impactos significativos e se espera que as modificações aplicáveis a partir de 2019 não tenham impacto significativo em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas: Julgamentos:** A preparação das demonstrações da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras: **Estimativas e premissas:** As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir. **Mensuração do valor justo de propriedades para investimento:** A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. Para o período findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia utilizou uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota Explicativa nº 6. **4. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:**

	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	5	88
Aplicações financeiras **(i)**	**9.736**	**6.621**
Caixa e equivalentes de caixa	**9.742**	**6.709**

(i) As aplicações financeiras da Companhia estão representadas substancialmente por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas à taxa de 96% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber de clientes:

	31/12/2019	31/12/2018
Aluguéis a receber	794	1.091
	794	1.091
Circulante	533	501
Não circulante	261	589

De acordo com os contratos típicos celebrados com os clientes, os aluguéis são normalmente recebidos até o 10º dia útil do mês subsequente. Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados mensalmente pela variação do IGP-M substancialmente, sendo que não há cláusulas de recebimentos contingentes, pois seus contratos não foram contratados com parcelas de pagamentos baseados em variáveis, tais como percentuais de vendas futuras, índices de preços futuros e outros. Conforme alterações introduzidas pelo CPC 48, que tem como objetivo gerar uma abordagem de visão preditiva para a determinação do aumento do risco de crédito, através da introdução de métricas preditivas na metodologia de avaliação do recebível, a Companhia adota o modelo de "matriz de provisão", segundo o qual o montante das perdas esperadas é definido de modo "ad hoc", ou seja, utilizando o conceito de perda histórica para contas a receber de clientes para 12 meses, descontando eventuais garantias (fiança bancária, poupança caução, entre outros). A Administração acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é minimizado pelo fato de a carteira de clientes da Companhia ser diversificada e com locatários de primeira linha. Compromissos de arrendamento mercantil operacional: A Companhia contratou arrendamentos de propriedades comerciais para sua carteira de propriedades para investimento. Esses arrendamentos, não canceláveis, apresentam prazos remanescentes com duração entre cinco e quinze anos. Todos os arrendamentos contemplam uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado. Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais em 31 de dezembro de 2018, são os seguintes:

	31/12/2019	31/12/2018
Dentro de um ano	6.293	5.141
Após um ano, mas menos de cinco anos	12.539	14.994
Mais de cinco anos	7.640	6.068
	26.472	26.203

6. Propriedades para investimento: a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento:

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	128.200	126.500
(+) Custo retrofit	–	81
(+/–) Ajuste a valor de mercado	(28.500)	1.619
Saldo final	99.700	128.200

b. Informações sobre as propriedades para investimento: As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa CB Richard Ellis Ltda. ("CBRE"), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2019. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.7. O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais do imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo a expectativa de vacância e o orçamento de custos a incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção. A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos. As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 31 de dezembro de 2019. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao "Hold period" as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário. A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa 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 entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel. **7. Imposto de renda e contribuição social:** A composição da despesa de imposto de renda em 31 de dezembro de 2019 é a seguinte:

	31/12/2019	31/12/2018
Imposto de renda e contribuição social correntes	**(934)**	(799)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	**9.782**	(665)
	8.848	(1.464)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil acrescidos dos prejuízos fiscais. O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2019 e 2018está assim demonstrado:

	31/12/2019	31/12/2018
Ajuste a valor das propriedades para investimento	**11.632**	21.322
Linearização da receita de aluguel	**100**	205
Outros	**43**	31
Imposto diferidos - passivo	**11.776**	21.558

8. Patrimônio líquido: a. Capital social: Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o capital social integralizado é de R$62.699 e está representado por 62.699 ações ordinárias e sem valor nominal. **b. Reservas de capital:** Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a reserva de capital é de R$ 24.914, integralmente formada por ajuste de avaliação patrimonial. **c. Reserva de lucros:** i) Reserva legal - é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. ii) Dividendos - 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; iii) Reserva de investimentos - é constituída por parcela de até 94,999% do lucro líquido do exercício ajustado na forma da lei, observando o limite previsto no artigo 199 da Lei nº 6.404/76 de 10% do capital social da Companhia, com a finalidade de absorver lucros apurados pela Companhia decorrentes da contabilização da contrapartida da avaliação a valor justo da propriedade para investimento, enquanto não há realização da propriedade, nos termos da regra contábil em vigor, além de assegurar recursos para investimentos, acréscimos de capital de giro, inclusive através de amortização de dívidas.

9. Receita operacional líquida:

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de aluguel	**6.854**	6.468
Receita de prestação de serviços	**11**	116
Total receita bruta	**6.865**	6.584
Linearização e abatimentos	**(1.804)**	(1.344)
Impostos sobre a receita	**(196)**	(175)
Total receita líquida	**4.865**	5.065

10. Despesas gerais e administrativas:

	31/12/2019	31/12/2018
Despesas de condomínio/vacância	**(1.932)**	**(1.652)**
Despesas com advogados e consultores	**(27)**	**(16)**
Despesas gerais e administrativas **(a)**	**(106)**	**(139)**
Total de despesas administrativas	**(2.066)**	**(1.807)**

(a) As Despesas Gerais e Administrativas estão representadas substancialmente pelas despesas com manutenção de propriedades, despesas com publicações oficiais e comissões sobre locação de propriedades. **11. Resultado financeiro líquido:**

	31/12/2019	31/12/2018
Aplicações financeiras	**457**	314
Correções monetárias	**163**	–
Total de receitas financeiras	**620**	**314**

12. Lucro por ação:

Prejuízo (lucro) básico por ação	31/12/2019	31/12/2018
Numerador:		
Prejuízo (lucro) líquido do exercício	**(16.233)**	**3.726**
Média ponderada do número de ações	**62.699**	**62.699**
Prejuízo (lucro) básico por ação - R$	**(0,26)**	**0,06**

Diretoria

Martin Andrés Jaco - Diretor Presidente

André Bergstein - Diretor Financeiro e Relações com Investidores

Felipe Carneiro - Contador - CRC 1SP296093/O-9