

Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Período de 24 de Agosto (Data de Constituição)
a 31 de Dezembro de 2018 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da
Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 24 de agosto (data de constituição) a 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 24 de agosto a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board – IASB".

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". 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 – CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Administração e da governança 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 com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

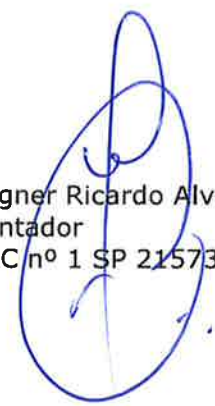
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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 a 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 manter 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 governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 22 de julho de 2019


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Vagner Ricardo Alves
Contador
CRC nº 1 SP 215739/O-9

DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota</u>	<u>31/12/2018</u>
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e equivalente de caixa	4	<u>10.568</u>	Contas a pagar		2
Total do ativo circulante		<u>10.568</u>	Contas a pagar - partes relacionadas		<u>28</u>
			Total do passivo circulante		<u>30</u>
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber - partes relacionadas	5	5.393	NÃO CIRCULANTE		
Propriedade para investimento	6	<u>232.851</u>	Impostos e contribuições diferidos	7	<u>784</u>
Total do ativo não circulante		238.244	Total do passivo não circulante		<u>784</u>
			PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8	
			Capital social subscrito		244.028
			Capital a integralizar		-
			Reserva de lucros		<u>3.970</u>
			Total do patrimônio líquido		<u>247.998</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>248.812</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO		<u>248.812</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE 24 DE AGOSTO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	24/08/2018 A 31/12/2018
RECEITA LÍQUIDA	10	5.197
Custo dos serviços prestados	11	(608)
Lucro bruto		4.589
Despesas gerais e administrativas	11	(32)
Resultado operacional		4.557
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		4.557
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	7	(587)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		3.970
Lucro líquido por ações (Média ponderada do período - R\$)		
Básico e diluído	13	0,02

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O PERÍODO DE 24 DE AGOSTO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>24/08/2018 A</u> <u>31/12/2018</u>
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	3.970
Outros resultados abrangentes	-
RESULTADO ABRANGENTES DOS PERÍODO	<u>3.970</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO DE 24 DE AGOSTO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital social		Reserva de lucros		Total
		Subscrito	Integralizado	Reserva legal	Dividendos acumulados	
Subscrição do capital em 24 de agosto de 2018	1	244.028	(11.549)	-	-	232.479
Integralização de capital	8.a	-	11.549	-	-	11.549
Lucro líquido do período		-	-	-	3.970	3.970
Constituição de reserva legal	8.b	-	-	199	(199)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	8.c	-	-	-	38	(38)
Dividendos complementares propostos	8.c	-	-	-	3.733	(3.733)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		<u>244.028</u>	<u>-</u>	<u>199</u>	<u>3.771</u>	<u>-</u>
						<u>247.998</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O PERÍODO DE 24 DE AGOSTO A 31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	24/08/2018 A 31/12/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período		3.970
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:		
Depreciação	6	608
Imposto e contribuições diferidos	7	784
Variações nos ativos e passivos		5.362
Partes relacionadas		(5.365)
Contas a pagar		2
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(1)</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Integralização de capital pelos acionistas	8.a	11.549
Caixa líquido gerado pelas atividades financiamentos		<u>11.549</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Imposto de transferência de propriedade na aquisição	6	(980)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(980)
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>10.568</u>
Saldo no início do período		-
Saldo no fim do período		10.568
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>10.568</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DUNKIRK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE 24 DE AGOSTO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Em milhares de reais – R\$, exceto se de outra forma mencionado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, foi constituída em 24 de agosto de 2018, através da integralização de capital via cessão de titularidade dos imóveis de seus controladores, conforme descrito na nota explicativa nº 6, e os atos societários de constituição foram registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 14 de setembro de 2018.

A Companhia tem por objeto principal a compra e venda de imóveis, aluguel de imóveis próprio e gestão e administração de propriedade imobiliária.

A Companhia foi constituída sob a forma de sociedade de quotas por responsabilidade limitada e, posteriormente, transformada em sociedade por ações, conforme deliberação da Ata de Reunião de Cotistas realizada em 31 de dezembro de 2018.

Os imóveis próprios da Companhia estão integralmente locados a partes relacionadas nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins não Residenciais.

O Momentum – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP Momentum”) e Brazil Holdings S.C.S. são seus acionistas, detendo 80% e 20% das ações, respectivamente.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standard Board –IASB”, pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, Lei nº 6.404/76, e pelos pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC. Essas são as primeiras informações financeiras apresentadas pela Companhia desde a sua constituição.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente é com base no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Companhia em reunião realizada em 12 de julho de 2019.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis adotadas pela Companhia são resumidas a seguir:

a) Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber, deduzida de qualquer estimativa de descontos comerciais e de impostos e contribuições.

Receita de aluguel

As receitas de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato de arrendamento mercantil.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender compromissos de curto prazo e não são destinados para investimento ou outros fins. São classificados como equivalentes de caixa, tem em vista que as aplicações financeiras são consideradas de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses ou resgatáveis a qualquer tempo e com risco insignificante de mudança de valor.

c) Contas a receber

As contas a receber são decorrentes de contratos de arrendamentos mercantis operacionais e possuem carência de 24 meses, portanto os recebíveis são classificados no longo prazo e trazidos a valor presente para fins de apresentação.

Estão apresentadas com base no valor de realização e ajustada pela expectativa de perda, quando aplicável. Dado que o contas a receber possui carência de recebimento, conforme acima, e são substancialmente com partes relacionadas, em 31/12/2018 nenhum ajuste de perda esperada foi registrada na demonstração do resultado.

d) Arrendamentos mercantis

Os arrendamentos mercantis são classificados como arrendamentos mercantis operacionais quando a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para investimento, de acordo com o CPC 06 (R1).

Os custos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são capitalizados e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento.

e) Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos de transação, deduzidas das depreciações acumuladas, calculadas com base no método linear às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado, e por perdas no valor recuperável ("impairment"). Após o reconhecimento inicial, a Administração da Companhia escolheu o modelo do custo para mensuração das propriedades para investimento, mantidas por arrendatários como ativo de direito de uso. O valor justo da propriedade para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 6.

A Administração da Companhia estimou a vida útil das propriedades para investimento em 70 anos.

As propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro decorrente da alienação.

f) Avaliação do valor recuperável dos ativos não financeiros

As propriedades para investimento, quando aplicável, e outros ativos não financeiros, são avaliados anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis ou, ainda, sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando aplicável, se houver perda decorrente de situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável, definido pelo maior entre o seu valor em uso e o seu valor líquido de venda, ela é reconhecida no resultado do exercício.

Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC), os quais correspondem a cada uma das propriedades.

g) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros ativos da Companhia estão representados substancialmente por ativos financeiros incluindo caixa e equivalentes de caixa, aplicações em fundos de investimentos e contas a receber de partes relacionadas. Os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo, acrescidos dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição, exceto para instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados a valor justo por meio do resultado, em que os custos de transação são registradas no resultado do exercício.

A mensuração subsequente dos ativos financeiros é efetuada com base no custo amortizado ou a valor justo por meio do resultado, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Classificação de ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: (i) a custo amortizado; (ii) a valor justo por meio do resultado; ou (iii) a valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A classificação dos ativos financeiros depende do modelo de negócios da Companhia, no qual o ativo financeiro é gerenciado e nas características dos fluxos de caixa contratuais.

Um ativo financeiro é mensurado a custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a valor justo por meio do resultado:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é o de manter os ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais.
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são representados pelo pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado a valor justo por meio de outros resultados abrangentes se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a valor justo por meio do resultado:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela manutenção dos ativos para receber fluxos de caixa contratuais quanto pela venda dos ativos financeiros.

- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são representados pelo pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os demais ativos financeiros são mensurados com base no valor justo por meio do resultado.

Classificação de passivos financeiros

Os instrumentos de dívida são classificados como passivos financeiros ou como patrimônio líquido de acordo com a substância dos acordos contratuais e as definições de passivo financeiro e instrumento patrimonial. Não há instrumentos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018.

- Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.
- Os passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for mantido para negociação ou for designado ao valor justo por meio do resultado.

h) Passivos circulante e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas até as datas dos balanços. No estudo elaborado pela Administração, não foram identificados efeitos relevantes a serem registrados referentes a ajuste a valor presente. Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. 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. Porém, em 31 de dezembro de 2018 não existiam provisões a serem reconhecidas.

i) Tributos e contribuições sobre o lucro

Imposto de renda e contribuição social corrente

O imposto de renda e a contribuição social corrente é mensurado com base no regime de tributação do lucro presumido, nos termos facultados pela legislação tributária em vigor. As obrigações fiscais correntes são calculadas com base em fatores de presunção e em alíquotas fiscais promulgadas ou substancialmente promulgadas na data do balanço.

A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social no lucro presumido é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes de locação e 100% das receitas financeiras, sobre as quais é aplicada a alíquota regular de 15% acrescida do adicional de 10% para imposto de renda e 9% para a contribuição social.

j) Resultado por ação

O cálculo do lucro (prejuízo) básico por ação é feito por meio da divisão do lucro (prejuízo) líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro (prejuízo) líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício somados à quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluidoras.

k) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer de sua Administração o uso de julgamentos e estimativas no processo de aplicação das políticas contábeis, que afetam os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Devido a incertezas e imprecisões inerentes ao processo de escolha da melhor estimativa a ser utilizada, os resultados reais das transações podem ser diferentes dos valores estimados.

As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais as premissas e estimativas utilizadas, com risco de causar um ajuste significativo no valor contábil de ativos, passivos, receitas e despesas no próximo período financeiro, estão relacionadas com o prazo de linearização das receitas de contratos de aluguel utilizado e com a expectativa de vida útil econômica dos imóveis para fins de reconhecimento da despesa de depreciação, e o valor justo das propriedades de investimento para fins de divulgação.

A Companhia revisa periodicamente as premissas utilizadas em suas estimativas contábeis. O efeito das revisões das estimativas contábeis é reconhecido nas demonstrações financeiras no período em que tais revisões são efetuadas.

l) Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

m) Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2018 (IFRS/CPCs)

A Companhia adotou o CPC 47(IFRS 15) - Receitas de Contratos com Clientes e a CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros a partir de 1º de janeiro de 2018, sem efeito material nas demonstrações financeiras.

a) CPC 47/IFRS 15 - Receitas de Contratos com Clientes

Estabelece uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida, e por quanto a receita é mensurada. O CPC 47 substitui as atuais normas para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) - Receitas, CPC 17 (IAS 11) - Contratos de Construção e a CPC 30 - Interpretação A (IFRIC 13) Programas de Fidelidade com o Cliente.

Após análises realizadas, a Companhia não identificou efeitos significativos da adoção desta norma nas Demonstrações Financeiras dado que o controle e todos os direitos e benefícios decorrentes do aluguel de suas propriedades fluem para o cliente no momento da realização da transação ou na aferição do benefício da própria utilização da propriedade.

b) CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

A norma CPC 48 / IFRS 9 substituiu, a partir de 1º de janeiro de 2018, a norma CPC 38 / IAS 39 – Instrumentos Financeiros – Reconhecimento e Mensuração.

A IFRS 9 simplificou o modelo de mensuração atual para ativos financeiros e estabeleceu três categorias principais:

- (i) Custo amortizado.
- (ii) Valor justo por meio do resultado.
- (iii) Valor por meio do Outros Resultados Abrangentes - OCI, dependendo do modelo de negócios e as características dos fluxos de caixa contratuais.

No que diz respeito ao reconhecimento e mensuração de passivos financeiros, não houve mudanças em relação aos critérios atuais.

A adoção da IFRS 9 não teve impacto na classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros.

n) Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2019 (IFRS/CPCs)

As seguintes novas normas e interpretações foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2018:

Pronunciamento	Descrição
IFRS 16 / CPC 06 (R2)	Operações de arrendamento mercantil
A norma aborda a eliminação da contabilização de arrendamento operacional para o arrendatário, apresentando um único modelo de arrendamento que consiste em:	
(i) Reconhecer os arrendamentos com prazo maior que 12 meses e de valores substanciais.	
(ii) Reconhecer inicialmente o arrendamento no ativo e passivo a valor presente.	
(iii) Reconhecer a depreciação e os juros do arrendamento separadamente no resultado.	
A Administração da Companhia conclui que não haverá impactos materiais nas demonstrações financeiras da Companhia.	

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2018</u>
Aplicações financeiras (*)	10.568
Total	<u>10.568</u>

(*) Aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e insignificante risco de mudança no valores. Estão representadas por investimentos em títulos de renda fixa de emissão privada, com remuneração média de 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

5. CONTAS A RECEBER – PARTES RELACIONADAS

	<u>31/12/2018</u>
Walmart Brasil Ltda.	5.393
Total	<u>5.393</u>
Não Circulante (a)	5.393
Total	<u>5.393</u>

(a) Contratos de locação de imóveis das lojas Walmart e Sam's Club Guarulhos Combo, Santo André, Barigui, Radial, São José dos Campos, Vitória, Campinas, Natal, Atuba, Niterói, São Caetano e Santo André.

Os contratos de arrendamento mercantis são atualizados anualmente com base na variação do IPCA e não existem cláusulas de recebimentos contingentes.

Os valores dos alugueis normalmente são recebidos até o 5º dia útil do mês subsequente, sendo que foram concedidos aos arrendatários um prazo de carência de 24 meses a contar da data do contrato assinado em 30 de setembro de 2018.

Contratos de aluguel

Os contratos de aluguel com partes relacionadas foram negociados com prazo de 240 meses, com direito à renovação automática por mais 3 períodos consecutivos de 240 meses. Para fins de linearização das receitas de aluguel, a Companhia utilizou com base um período de 480 meses.

Os aluguéis mínimos futuros a receber para os contratos de locação vigentes em 31 de dezembro de 2018 são reumidos a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2018</u>
Até um ano	-
De um a cinco anos	117.976
De cinco a 10 anos	124.760
Acima de 10 anos	<u>748.557</u>
Total	<u>991.293</u>

Ademais, não existem outras transações com partes relacionadas além das mencionadas em questão.

Remuneração da Administração

Em 31 de dezembro de 2018 o montante de remuneração dos administradores foi de R\$4 e está apresentado na nota explicativa nº 11 "Despesas com serviços profissionais".

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

<u>Descrição</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificações</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial 24/08/2018	-	-	-
Integralização de capital controlador	105.145	127.334	232.479
Custos de transação (a)	-	980	980
Depreciações (*)	-	(608)	(608)
Saldo final 31/12/2018	<u>105.145</u>	<u>127.706</u>	<u>232.851</u>

- (a) refere-se ao imposto de transferência de propriedade de acordo com o CPC 28 paragrafo 21, o qual faz parte do custo da propriedade.
- (*) As propriedades para investimento são depreciadas à taxa de 1,43% ao ano, considerando uma estimativa de vida útil de 70 anos.

A Administração da Companhia assessorada pela consultoria independente Cushman & Wakefield estimou que o valor justo dos imóveis em 2018 é de R\$660.610, apurado com base na metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, os quais são utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises. A metodologia adotada consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Esse valor foi calculado utilizando-se uma taxa de capitalização ("cap rate") de 7,50% ao ano.

A periodicidade de avaliação a valor justo das propriedades para investimento é anual.

As Propriedades para Investimentos referem-se a imóveis situados nas seguintes localidades:

<u>Imóvel</u>	<u>Localização</u>
WM Sam's Guarulhos Combo	Avenida Marechal Deodoro, 2785
WM Santo André	Avenida dos Estados, 8500
SAM ´S CLUB Barigui	Rodovia Curitiba - Ponta Grossa - BR 277, 65
SAM ´S CLUB Radial	Rua Padre Adelino, 685
SAM ´S CLUB São José dos Campos	Avenida Cassiano Ricardo, 1993
SAM ´S CLUB Vitória	Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 1905
SAM ´S CLUB Campinas	Rodovia Dom Pedro I, Km 132 - S/N
SAM ´S Club Natal	Avenida Dão Silveira, 4500
SAM ´S CLUB Atuba	Rodovia Estrada da Ribeira - BR 476, 144
SAM ´S CLUB Niterói	BR 101 Km 319 - S/N
SAM ´S CLUB São Caetano	Conde Francisco Matarazzo, 838
SAM ´S CLUB Santo André	Avenida Antonio Cardoso, 536

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social foi determinado com base no regime do lucro presumido, como segue:

		<u>24/08/2018 a</u> <u>31/12/2018</u>
Receita bruta de aluguel de imóveis		5.394
Fator de presunção		<u>32%</u>
Lucro presumido		<u>1.726</u>
<u>Tributos sobre o lucro presumido</u>	<u>Alíquota nominal</u>	
Imposto de renda	25%	432
Contribuição social	9%	<u>155</u>
Total (A)		<u>587</u>

24/08/2018 a
31/12/2018PIS e COFINS

Receita bruta de aluguel de imóveis	5.394
Alíquota de PIS e COFINS	3,65%
Total (B)	197
Total de impostos e contribuições (A+B)	784

O imposto de renda e contribuição social e PIS e COFINS é relativo às receitas de alugueis registrado conforme competência contábil. O recolhimento ocorre à medida do efetivo recebimento, conforme previsto pela Lei nº Lei nº 12.973 de 2014 e Instrução normativa nº 1.700 de 2017 da Receita Federal.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital Social

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social integralizado é de R\$244.028 e está representado por 244.028.194 ações ordinárias. Este saldo é composto por R\$232.479 decorrentes da integralização de capital via recebimento de ativo, conforme descrito na nota explicativa nº 6, e R\$11.549 referente à aporte de capital ocorridos entre os dias 14 de dezembro e 28 de dezembro de 2018.

b) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do art. 182, exceder a 30% do capital social. Em 31 de dezembro de 2018 o saldo dessa reserva é de R\$199.

c) Dividendos

O estatuto social da Companhia prevê que, do resultado apurado em cada exercício social, ajustado nos termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76, 1% será distribuído como dividendo mínimo obrigatório. A Administração submeterá a destinação dos dividendos complementares propostos aos acionistas na próxima Assembléia Geral.

9. CONTINGÊNCIAS

Em 11 de janeiro de 2019, a Companhia ingressou com um mandado de segurança contra a Secretária Municipal de Finanças de Campinas e Divisão de Acompanhamento do Contencioso Administrativo e Judicial (Dicaj), que tem como objetivo o reconhecimento da inexigibilidade do ITBI: (i) calculado com base no valor venal de referência estabelecido pelos municípios e (ii) quando do registro da transferência imobiliária realizada para fins de integralização de capital social, assim como dos encargos moratórios legais correspondentes (juros e multa). Com base na avaliação dos seus assessores jurídicos externos, a probabilidade de perda é considerada possível, portanto, de acordo com as práticas contábeis, não é requerida a provisão. O montante em discussão até a presente data é de aproximadamente R\$ 1.242.

10. RECEITA LÍQUIDA

	24/08/2018 a <u>31/12/2018</u>
Receita bruta de aluguel de imóveis	5.394
(-) Impostos e deduções sobre serviços (PIS/COFINS)	<u>(197)</u>
	<u><u>5.197</u></u>

11. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	24/08/2018 a <u>31/12/2018</u>
Depreciação	608
Despesas com serviços profissionais	4
Despesas com honorários profissionais (a)	<u>28</u>
	<u><u>640</u></u>
Atribuível a:	
Custo dos serviços prestados	608
Despesas gerais e administrativas	<u>32</u>
	<u><u>640</u></u>

(a) Referem-se, substancialmente, aos gastos com serviços de contabilidade e serviços advocatícios.

12. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Classificação e mensuração

Todos os instrumentos financeiros da Companhia estão registrados e são subsequentemente mensurados ao custo amortizado.

Gestão de riscos

As atividades da Companhia estão expostas, substancialmente, a riscos de crédito e de liquidez, que são administrados por meio de políticas e controles internos.

A Companhia não utiliza instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a riscos de mercado, por não apresentar exposições a riscos de taxas de juros e de câmbio.

Risco de crédito

Os riscos de crédito associados a depósitos bancários e aplicações financeiras são mitigados mediante a realização de transações com instituições financeiras de primeira linha e aplicações em títulos de curto prazo ou resgatáveis a qualquer tempo. O risco de crédito para os alugueis a receber é minimizado em decorrência das contrapartes dos contratos de arrendamento mercantil operacional serem partes relacionadas.

Risco de liquidez

A previsão do fluxo de caixa da Companhia é realizada pelo departamento de Finanças, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez e assegurar a manutenção de caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

O excesso de caixa, além do saldo exigido para a administração do capital circulante, é investido em aplicações financeiras, escolhendo instrumentos financeiros com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente de liquidez.

Gerenciamento de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar o capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade, para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

13. RESULTADO POR AÇÃO

	<u>24/08/2018 a</u> <u>31/12/2018</u>
<u>Numerador básico/diluído</u>	
Lucro líquido do período atribuível aos cotistas	3.970
<u>Denominador básico/diluído</u>	
Ações ordinárias	244.028.194
Número médio ponderado de ações em circulação	244.028.194
Lucro líquido por ação básico – R\$	<u><u>0,02</u></u>

14. SEGUROS

A Companhia mantém coberturas de seguros por montantes considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades, conforme demonstrado a seguir:

<u>Descrição</u>	<u>Cobertura</u>	<u>Vigência início</u>	<u>Vigência término</u>
Responsabilidade civil	87.000	31/07/2018	31/07/2019
Riscos operacionais	873.479	31/07/2018	31/07/2019

15. TRANSAÇÕES NÃO CAIXA

Entre 24/08/2018 e 31/12/2018 a Companhia teve transação que não representou desembolso de caixa e, portanto, não foi apresentada na Demonstração do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

- Integralização de capital via recebimento de imóveis de seus controladores – nota explicativa nº 1 e 6.