

ABIU SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018

ABIU SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre às demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Diretores e Acionistas da  
Abiu SPE Empreendimentos e Participações S.A.  
Rio de Janeiro - RJ

### Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da Abiu SPE 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Abiu SPE Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2018, 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, aplicáveis a empresa de pequeno e médio porte (CPC -PME), conforme emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

### Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

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 contábeis". 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.

### Outros assuntos

#### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentados para fins de comparabilidade, foram examinados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, datado de 15 de fevereiro de 2018, sem qualquer modificação.

### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a empresa de pequeno e médio porte (CPC-PME), conforme emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

Rio de Janeiro, 04 de setembro de 2019.



BDO RCS Auditores Independentes  
CRC 2 SP 013846/F

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fernando Pereira da Silva Marques'.

Fernando Pereira da Silva Marques  
Contador CRC 1 RJ 092490/O-3

# ABIU SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Balanços patrimoniais  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais)

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Nota explicativa	2018	2017		Nota explicativa	2018	2017
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.208	383	Fornecedores		178	-
Aplicações financeiras	4	-	1.121	Empréstimos e financiamentos	8	472	-
Contas a receber	5	373	1.866	Obrigações sociais e fiscais		196	180
Imóvel a comercializar	6	68.474	83.664	Dividendos a pagar	11.3	733	733
Impostos a recuperar		5	3	Contas a pagar	9	562	1.242
Despesas antecipadas	7	222	349			2.141	2.155
		71.282	87.386	<b>Não circulante</b>			
<b>Não circulante</b>				Empréstimos e financiamentos	8	2.075	-
Aplicação financeira	4	33	607	Tributos correntes com recolhimento diferido		42	310
Contas a receber	5	-	430	Depósito caução	10	622	607
Mútuo		561	-			2.739	917
Despesas antecipadas	7	1.043	1.484	<b>Patrimônio líquido</b>			
Depósitos judiciais		79	57	Capital social	11	86.470	86.470
		1.716	2.578	Reserva legal		422	422
				Prejuízo do exercício		(18.774)	-
						68.118	86.892
Total ativo		72.998	89.964	Total passivo e patrimônio líquido		72.998	89.964

As notas explicativas da Administração são integrantes das demonstrações contábeis.

# ABIU SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

## Demonstrações do resultado

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

	Nota explicativa	2018	2017
Receita líquida de aluguéis	12	3.531	6.013
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas administrativas	13	(1.264)	(376)
Despesas tributárias	14	(1.082)	(428)
Despesa com perda do valor recuperável	6	(18.187)	-
Outras despesas operacionais	15	(1.274)	(1.159)
		<u>(21.807)</u>	<u>(1.963)</u>
(Prejuízo) Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		(18.276)	4.050
Resultado financeiro, líquido			
Receitas financeiras		83	175
Despesas financeiras		(103)	(4)
		<u>(20)</u>	<u>171</u>
(Prejuízo) Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(18.296)	4.221
Imposto de renda e contribuição social	16	(478)	(758)
(Prejuízo) Lucro líquido do exercício		<u>(18.774)</u>	<u>3.463</u>
Quantidade de ações		86.470	86.470
(Prejuízo) Lucro líquido por ações		(0,22)	0,04

As notas explicativas da Administração são integrantes das demonstrações contábeis.

# ABIU SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações do resultado  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais)

---

	2018	2017
(Prejuízo)/lucro líquido do exercício	(18.774)	3.463
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(18.774)</u>	<u>3.463</u>

---

As notas explicativas da Administração são integrantes das demonstrações contábeis.

---

# ABIU SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

## Demonstrações do patrimônio líquido (Em milhares de Reais)

---

	Capital Social	Reserva legal	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	86.470	249	-	86.719
Lucro líquido do exercício	-	-	3.463	3.463
Constituição de reserva legal	-	173	(173)	-
Dividendos propostos	-	-	(3.290)	(3.290)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	86.470	422	-	86.892
Prejuízo do exercício	-	-	(18.774)	(18.774)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>86.470</u>	<u>422</u>	<u>(18.774)</u>	<u>68.118</u>

---

As notas explicativas da Administração são integrantes das demonstrações contábeis.

---

ABIU SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais)

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais (Prejuízo)/lucro líquido do exercício	(18.774)	3.463
Ajustes por:		
Amortização de benfeitorias	559	382
Amortização da taxa de administração	573	14
Amortização despesa com corretagem	-	18
IR e CSLL diferido	(197)	66
PIS e COFINS diferido	(70)	22
Rendimento das aplicações financeiras	-	(163)
Perda de valor recuperável	18.187	-
Resultado ajustado	(278)	3.802
Aumento líquido/(redução) nos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	1.923	(603)
Impostos a recuperar	(2)	-
Despesas antecipadas	9	(1.202)
Depósitos judiciais	(22)	-
Fornecedores	178	(8)
Obrigações sociais e fiscais	16	1
Depósitos caução	15	-
Contas a pagar	(680)	1.099
Caixa líquido gerado proveniente das atividades operacionais	1.715	3.089
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição das aplicações financeiras	-	(3.080)
Resgate das aplicações financeiras	1.121	3.391
Aquisição de imóveis	(2.997)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades investimentos	(1.876)	311
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Mutuo com partes relacionadas	(561)	
Captação de empréstimos e financiamentos	2.500	-
Juros incorridos	47	-
Dividendos pagos	-	(3.200)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades financiamentos	1.986	(3.200)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.825</u>	<u>200</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	383	183
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	2.208	383
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.825</u>	<u>200</u>

As notas explicativas da Administração são integrantes das demonstrações contábeis.

## 1. Contexto Operacional

A Abiu SPE Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), constituída em fevereiro de 2008, atualmente sob a forma de sociedade anônima, tem por objeto social planejar, promover, desenvolver, incorporar, construir, locar e/ou vender futuras unidades a serem construídas no terreno localizado na cidade de Santos, SP, na Avenida Ana Costa, 433, Gonzaga. O endereço da sede social da Companhia é na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 955, Conjunto Comercial 121, Itaim Bibi, CEP 0453-001, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

O Edifício Parque Ana Costa consiste em duas torres, sendo a torre A subdividida em 3 andares e composta por 6 unidades locáveis e a torre B com 53 unidades composta e subdividida em 2 subsolos, 3 sobressolos, 1 pavimento, 17 andares tipo e 1 duplex, totalizando 15.406 m<sup>2</sup> de área locável e 295 vagas de garagem. O empreendimento possui heliponto, 11 elevadores e Certificação Green Building, sendo que a obra foi concluída e o habite-se foi expedido em 07 de março de 2013.

## 2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis.

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas NBC TG 1000 (R1), que incluem os princípios previstos na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

Na elaboração das demonstrações contábeis, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações contábeis incluem, portanto, estimativas referentes à seleção das vidas úteis do ativo imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinações de provisões para imposto de renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

## 2.2. Base de apresentação

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas 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 pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, assim como da análise de recuperabilidade do Imóvel a comercializar e 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 anualmente.

As demonstrações contábeis foram autorizadas pela Diretoria no dia 04 de setembro de 2019.

## 2.3. Moeda funcional

As demonstrações contábeis são apresentadas em milhares de Reais (R\$ mil), que é a moeda funcional da Companhia. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira.

## 2.4. Apuração do resultado

As receitas de aluguéis são reconhecidas de forma linear com base no prazo dos contratos, levando em consideração o reajuste contratual, e a receita de serviços é reconhecida quando da efetiva prestação dos serviços. As receitas, da Companhia derivam principalmente do aluguel referente à locação do empreendimento.

Os custos e as despesas são apresentados de acordo com o objeto social específico da Companhia, seguindo o regime de competência.

## 2.5. Caixa equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras.

Para que uma aplicação financeira de curto prazo seja qualificada como equivalente de caixa, ele precisa ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da aquisição. Em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado".

## 2.6. Instrumentos financeiros

De acordo com o pronunciamento técnico para pequenas e médias empresas - CPC PME, o reconhecimento, a mensuração e a evidenciação dos instrumentos ativos e passivos da Companhia tem como base o custo amortizado.

A Companhia reconhece um ativo financeiro pelo seu valor presente incluindo o pagamento dos juros, quando aplicável.

Todos os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado por meio do método de juros efetivos.

## 2.7. Contas a receber de clientes

Registradas primeiramente pelos valores faturados, com base nos contratos de aluguel e de serviços prestados, ajustadas pelos efeitos decorrentes do reconhecimento da receita de aluguéis de forma linear, apurada de acordo com o prazo previsto nos contratos, incluindo, quando aplicável, rendimentos e variações monetárias auferidos.

A provisão para perdas para créditos esperadas é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando o seguinte critério: análise individual dos devedores, independentemente do período de vencimento. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa são registradas na rubrica "Outras despesas operacionais" na demonstração do resultado, quando aplicável.

## 2.8. Imóvel a comercializar

Compostos pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos imóveis a comercializar é composto do valor pago pelo terreno adquirido para incorporação imobiliária, acrescido dos impostos e taxas, taxa de administração e gastos para a construção do imóvel.

O imóvel a comercializar está apresentado no ativo circulante, pois a Administração envidando todos os esforços para realizar sua alienação.

#### 2.9. Redução ao valor recuperável

Os valores contábeis do imóvel a comercializar são revistos a cada data de apresentação das demonstrações contábeis para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado, sendo a perda de valor reconhecida no resultado.

#### 2.10. Fornecedores

As contas a pagar de fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

#### 2.11. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado.

#### 2.12. Tributos - Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de tributação com base no lucro presumido, cuja base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social; por esse motivo, a Companhia contabiliza apenas o imposto de renda e a contribuição social correntes com recolhimento diferido sobre as diferenças temporárias provenientes das receitas, incluindo a respectiva parcela de PIS ("Programa de Integração Social") e COFINS ("Contribuição para Financiamento da Seguridade Social").

Quanto ao PIS e COFINS, a base de cálculo é o total das receitas da pessoa jurídica, sem deduções em relação a custos, despesas e encargos. Nesse regime, as alíquotas da Contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3%.

#### 2.13. Ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são demonstrados pelos valores de realização e os passivos pelos valores conhecidos e calculáveis, incluindo, se aplicável, os rendimentos, encargos e variações monetárias correspondentes.

A apropriação dos rendimentos e encargos mensais pactuados é calculada pelo método linear. Os rendimentos ou encargos proporcionais aos dias decorridos no mês da contratação das operações são apropriados dentro do próprio mês, pro rata dia.

A administração da Companhia não identificou a necessidade de constituição de Ajuste a Valor Presente (AVP) de seus ativos e passivos conforme previsto no CPC 12.

#### 2.14. Lucro por ação

O resultado por ação foi calculado de acordo com o Art. 187 - inciso VII da Lei no. 6404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado (DRE), o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social (Resultado do exercício dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações contábeis).

#### 2.15. Novas normas e interpretações

A fim de adequar-se às normas internacionais de contabilidade, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC emitiu 03 (três) novas normas e suas respectivas interpretações, as quais são efetivas a partir dos exercícios de 2018 e 2019, que poderão afetar diversos tipos de empresas e devem resultar em alterações significativas nas suas demonstrações contábeis. Contudo, tais normas e interpretações não são aplicáveis às pequenas e médias empresas. Estas normas são:

- CPC 48 - Instrumentos Financeiros;
- CPC 47 - Receita de contratos com clientes;
- CPC 06 (R2) - Arrendamento Mercantil.

Até a presente data, não é possível estimar quando esses pronunciamentos contábeis do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC serão aplicáveis às pequenas e médias empresas.

## ABIU SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

Contemplam saldos em bancos conta movimento e de aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:

	2018	2017
Banco conta movimento	98	383
Aplicações financeiras	2.210	-
	<u>2.208</u>	<u>383</u>

### 4. Aplicações financeiras

	2018	2017
Itau - Soberano DI LP (a)	-	1.121
Conta poupança (b)	33	607
	<u>33</u>	<u>1.728</u>
Circulante	-	1.121
Não circulante	33	607

(a) A aplicação financeira Itau Soberano DI LP é composto por investimentos em fundo de renda fixa referenciado DI, o qual investe substancialmente em operações compromissadas (LFT);

(b) Refere-se a depósito caução para garantir as obrigações do contrato de locação firmado entre a Companhia (locadora) a Maersk Brasil Ltda., Tupi Nordeste Operações Marítimas Ltda. e OOGTK Libra Prod. de Petróleo (locatárias). Ao término da locação prevista contratualmente, a Companhia devolverá o depósito caução para o locatário, mediante a devolução das chaves do imóvel e uma vez quitadas todas as obrigações contratuais de responsabilidade da locatária, a locadora devolverá a quantia dada como garantia, acrescida dos rendimentos auferidos.

### 5. Contas a receber

	2018	2017
Contas a receber - aluguéis - venc. até 30 dias	373	180
Contas a receber - aluguéis - linearização	-	2.116
	<u>373</u>	<u>2.296</u>
Circulante	373	1.866
Não circulante	-	430

O valor de locação para todos os contratos de aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e somente com índices positivos. Os contratos de aluguel firmados entre a Abiu e seus inquilinos não se enquadram como não cancelável.

## ABIU SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

---

Após análise dos recebíveis não foi identificado provisão para perdas para créditos esperadas. O percentual de inadimplência é zero.

### 6. Imóvel a comercializar

Tipo de projeto: Comercial;

Localidade: SP;

Data de início do projeto: junho de 2008;

Percentual do projeto que já foi constituído: 100%;

Data de conclusão do projeto: março de 2013.

	2018	2017
Custos de construção	65.477	83.664
Imóvel em terceiros	2.997	-
	<u>68.474</u>	<u>83.664</u>

O valor do imóvel a comercializar é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável ("impairment"). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa dos resultados futuros a serem obtidos com o empreendimento imobiliário.

A Administração da Companhia contratou uma empresa especializada do setor imobiliário que realizou a avaliação do imóvel e identificou um impairment do imóvel no montante de R\$ 18.187.

A Diretoria possui a intenção, bem como vem executando ações contínuas para alienação do imóvel, sendo que as operações de locações de unidades têm o objetivo de potencializar gradativamente o valor de mercado do imóvel.

### 7. Despesas antecipadas

	2018	2017
Benfeitorias (a)	1.265	1.700
Comissões (b)	-	133
	<u>1.265</u>	<u>1.833</u>
Circulante	222	349
Não circulante	1.043	1.484

(a) As despesas antecipadas correspondem aos pagamentos de benfeitorias concedidos aos locatários para locação do imóvel. Estes valores estão sendo amortizados pelo prazo de vigência dos contratos de locações, com prazos entre 5 a 10 anos. A amortização total das despesas antecipadas no exercício corresponde ao valor de R\$ 559 (R\$ 382 em 2017);

(b) O valor corresponde aos gastos com comissão incorridos durante a negociação da locação dos imóvel Parque Ana Costa. O valor de R\$ 133 foi amortizado durante a vigência do contrato de locação.

## ABIU SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

### 8. Empréstimos e financiamentos

	2018	2017
Banco Bradesco S.A. - Capital de giro	2.547	-
	<u>2.547</u>	<u>-</u>
Circulante	472	-
Não circulante	2.075	-

Em 21 de agosto de 2018, foi emitida a Cédula de crédito bancário empréstimo, número 237/3380/2108, no montante de R\$ 2.500 (dois milhões e quinhentos mil reais) a taxa de 3,49% aa, para Companhia, com vencimento em 23 de agosto de 2023:

	2018	2017
2019	472	-
2020	566	-
2021	566	-
2022	566	-
2023	377	-
	<u>2.547</u>	<u>-</u>

### 9. Contas a pagar

O saldo de contas a pagar da Companhia está basicamente representado pelo reembolso das obras de adequação, benfeitorias do imóvel conforme contrato firmado com a locatária e referente as taxas de financiamento e de administração da Companhia que totaliza R\$562 em 2018 (R\$1.242 em 2017).

### 10. Depósito caução

	2018	2017
Depósito caução	622	607
	<u>622</u>	<u>607</u>

O depósito caução garante as obrigações do contrato de locação firmado entre a Companhia (locadora) e a Maersk Brasil LTDA e SBM do Brasil Ltda. (locatárias). Os valores correspondem a R\$ 387 e R\$ 235, respectivamente, em 2018 (Maersk Brasil LTDA, Tupi Nordeste Operações Marítimas Ltda. e Oogtk Libra Prod, de Petróleo, em 2017). Ao término da locação prevista contratualmente, a Companhia devolverá o depósito para o locatário, mediante a devolução das chaves do imóvel e uma vez quitada todas as obrigações contratuais de responsabilidade da locatária, a locadora devolverá a quantia dada como garantia, acrescida dos rendimentos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

## 11. Patrimônio líquido

### 11.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o capital social integralizado da Companhia é de R\$86.470 representado por 86.470 ações ordinárias sem valor nominal e estão assim distribuídas:

Acionistas	Quantidade de ações ordinárias (unidades)	
	2018	2017
Tellus Real Estate - Fundos de Investimento em Participações	-	69.176
Rassum - Empreendimentos e Participações Ltda.	-	8.647
Singular Partners Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4.323
Victoria Patrimonial Ltda.	-	4.324
Barra da Tijuca Participações S.A.	86.470	-
Total	86.470	86.470

### 11.2. Reserva legal

A Reserva legal é constituída mediante apropriação de 5% do lucro líquido do exercício, que não excederá a 20% do capital social. A Reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar o prejuízo e aumentar o capital.

### 11.3. Distribuição de dividendos

Conforme Acordo de Acionista firmado em 1º de abril de 2009, a Companhia deverá distribuir anualmente 100% do lucro apurado no respectivo exercício após a compensação de prejuízos, observadas as reservas e limitações legais.

A Companhia poderá, por deliberação da Diretoria, levantar balanços e demonstrações contábeis em períodos menores, podendo declarar, por deliberação dos Acionistas, dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, observando o disposto no artigo 204 da Lei das S.A.

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 foi a seguinte:

	2018	2017
(Prejuízo)/Lucro líquido	(18.774)	3.463
Reserva legal	-	(173)
(Prejuízo)/Lucro líquido antes da absorção	(18.774)	3.290
Compensação de prejuízos anteriores	-	-
Dividendos propostos - 100%	-	3.290
Dividendos pagos antecipadamente	-	(2.557)
Dividendos a pagar	733	733

ABIU SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017  
(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

---

12. Receita Líquida de aluguéis

A receita está composta da seguinte forma:

	2018	2017
Receitas de locações	4.245	6.478
Receita de locação - Garage Inn	-	159
Impostos	(155)	(242)
Amortizações de benfeitorias	(559)	(382)
	<u>3.531</u>	<u>6.013</u>

13. Despesas gerais e administrativa

A composição das despesas gerais e administrativa é conforme segue:

	2018	2017
Serviços de terceiros	(146)	(115)
Manutenções e reparos	-	(191)
Propaganda anúncios e publicações	(46)	(40)
Legais e judiciais	(17)	(1)
Comissão	(1.034)	(18)
Outras despesas administrativas	(21)	(11)
	<u>(1.264)</u>	<u>(376)</u>

14. Despesas tributárias

A composição das despesas tributárias é conforme segue:

	2018	2017
IPTU	(442)	(425)
Outras despesas	(640)	(3)
	<u>(1.082)</u>	<u>(428)</u>

15. Outras despesas operacionais

As despesas operacionais referem-se as despesas de condomínio dos imóveis não alugados e estão compostas da seguinte forma:

	2018	2017
Condomínios	(1.262)	(1.159)
Outros	(12)	-
	<u>(1.274)</u>	<u>(1.159)</u>

16. Tributos correntes e tributos corrente com recolhimento diferido

As despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social estão conciliadas as alíquotas nominais como segue:

	Taxa (%)	2018	2017
Receira bruta		4.245	6.637
Base de cálculo lucro presumido	32	1.358	2.124
Receitas financeiras e outras receitas		83	175
Total da base de cálculo dos tributos		1.441	2.299
Imposto de Renda e Contribuição Social	24	346	552
Imposto de Renda adicional	10	132	206
Total		478	758
IRPJ e CSLL correntes		675	692
IRPJ e CSLL correntes com recolhimento diferido		(197)	66
		478	758

17. Gerenciamento do risco financeiro

17.1. Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que possa 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 patrimônio.

17.2. Gestão de risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos. 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 pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

18. Partes relacionadas

O saldo da conta corrente de partes relacionadas refere-se a empréstimo de recursos para a Barra da Tijuca, sua única acionista após a aquisição em maio de 2018 no valor de R\$561.

19. Provisão para contingências

Atualmente a Companhia não é parte integrante em nenhum processo judicial com probabilidade de perda provável, não registrando, portanto, provisão para demandas judiciais em 2018.

20. Eventos subsequentes

Não há eventos subsequentes a serem divulgados entre a data de encerramento do exercício social e da divulgação das demonstrações financeiras que tenham, ou possam a vir ter efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros da Companhia até esta data.