

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2018

BARRA DATIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Administradores e acionistas
Barra da Tijuca e Participações S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Barra da Tijuca Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da Barra da Tijuca Participações S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e sua controlada, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 individuais e consolidadas, 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 e sua controlada são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor independente pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, 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 e sua controlada;
- 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 significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e sua controlada. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 e sua controlada a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.



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, 06 de setembro de 2019.



BDO RCS Auditores Independentes SS
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

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

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

Ativo					Passivo e patrimônio líquido				
	Nota	Controladora		Consolidado		Nota	Controladora		Consolidado
		2018	2017	2018			2018	2017	2018
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	3	-	-	2.208	Fornecedores		2	-	180
Contas a receber	4	-	-	373	Empréstimos e financiamentos	8	-	-	472
Imóvel a comercializar	5	-	-	68.474	Obrigações sociais e fiscais		15	-	211
Impostos a recuperar		13	-	18	Dividendos a Pagar	11.3	-	-	733
Despesas antecipadas	6	-	-	222	Contas a pagar	9	-	-	562
Outras contas a receber		17	-	17	Mútuo	18	561	-	-
		30	-	71.312			578	-	2.158
Não circulante					Não circulante				
Aplicações financeiras		-	-	33	Empréstimos e financiamentos	8	30.698	-	32.773
Despesas antecipadas	6	-	-	1.043	Debêntures	10	24.747	-	24.747
Depósitos judiciais		-	-	79	Tributos correntes		-	-	42
Investimento	7	68.262	-	-	Depósito caução		-	-	622
Intangível	7(a)	-	-	144			55.445	-	58.184
		68.262	-	1.299					
					Patrimônio líquido	11			
					Capital social		18.000	-	18.000
					Prejuízo do exercício		(5.731)	-	(5.731)
							12.269	-	12.269
Total ativo		68.292	-	72.611	Total passivo e patrimônio líquido		68.292	-	72.611

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações do resultado

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

	Nota	Controladora		Consolidado
		2018	2017	2018
Receita líquida	12	-	-	1.550
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas administrativas	13	(1.102)	-	(1.906)
Despesas tributárias	14	(605)	-	(1.523)
Outras receitas (despesas) operacionais	15	2	-	(1.272)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(1.738)	-	-
		<u>(3.443)</u>	<u>-</u>	<u>(4.701)</u>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		(3.443)	-	(3.151)
Resultado financeiro, líquido	16			
Receitas financeiras		68	-	114
Despesas financeiras		(2.356)	-	(2.457)
		<u>(2.288)</u>	<u>-</u>	<u>(2.343)</u>
Prejuízo operacional antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		(5.731)	-	(5.494)
Imposto de Renda e Contribuição Social		-	-	(237)
Prejuízo do exercício		<u>(5.731)</u>	<u>-</u>	<u>(5.731)</u>
Quantidade de ações		100	100	100
Prejuízo líquido por ações		<u>(57,31)</u>	<u>-</u>	<u>(57,31)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

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

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Prejuízo líquido do exercício	(5.731)	-	(5.731)
Outros resultados abrangentes	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(5.731)</u>	<u>-</u>	<u>(5.731)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Em milhares de Reais)

	Capital Social	Prejuízos acumulados	Total da controladora	Participação de não controladores	Total do consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2016	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	-	-	-	-	-
Aumento de capital	18.000	-	18.000	-	18.000
Prejuízo líquido do exercício	-	(5.731)	(5.731)	-	(5.731)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	18.000	(5.731)	12.269	-	12.269

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Fluxo das atividades operacionais			
Prejuízo líquido do exercício	(5.731)	-	(5.731)
Ajustes por:			
Amortização de benfeitorias	-	-	387
Amortização de taxa da administração	-	-	564
IR e CSLL diferido	-	-	(197)
PIS e COFINS diferido	-	-	(70)
Rendimento das aplicações financeiras	-	-	(83)
Resultado de equivalencia	1.738	-	-
Resultado de não controladores	-	-	1.332
Resultado ajustado	(3.993)	-	(3.798)
Aumento líquido/(redução) nos ativos e passivo operacionais			
Contas a receber	-	-	(373)
Impostos a recuperar	(13)	-	(18)
Despesas antecipadas	-	-	(1.216)
Outras contas a receber	(17)	-	(17)
Depósitos judiciais	-	-	(79)
Fornecedores	2	-	180
Obrigações sociais e fiscais	15	-	211
Outras contas a pagar	-	-	562
Juros pagos	(1.860)	-	(3.083)
Depósitos caução	-	-	622
Caixa líquido aplicado pelas atividades operacionais	(5.866)	-	(7.009)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de imóveis	-	-	(68.474)
Aquisição investimento	(70.000)	-	(144)
Caixa líquido aplicado pelas atividades de investimentos	(70.000)	-	(68.618)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Mútuo com partes relacionadas	561	-	-
Captação de empréstimos e financiamentos	30.698	-	33.245
Cessão de debêntures	24.747	-	24.747
Juros incorridos	1.860	-	1.843
Aumento de capital	18.000	-	18.000
Caixa líquido consumido pelas atividades financiamentos	75.866	-	77.835
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	-	-	2.208
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	-	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	-	-	2.208
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	-	-	2.208

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

1. Contexto Operacional

A Barra da Tijuca Participações S.A. (“Companhia”), constituída em 23 de novembro de 2015, atualmente sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, tem por objeto social aluguel, compra e/ou venda de imóveis próprios, gestão de ativos intangíveis não-financeiros e participação em outras sociedades como sócia, acionista ou quotista.

A Companhia tem sede social na Avenida Ataulfo de Paiva, 1.251, 9º andar, CEP 22.440.035, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Em 10 de maio de 2018, a Barra da Tijuca passou a deter 100% da participação na empresa Abiu SPE Empreendimentos e Participações S.A. (“Investida”), cujo acionista controlador era a Tellus Real Estate Fip Multiestratégia e os acionistas minoritários eram Victoria Patrimonial Ltda., Singular Partners Empreendimentos e Participações Ltda. e Rassum-Empreendimentos e Participações Ltda., onde as partes vendedoras citadas anteriormente perfizeram a totalidade da venda das ações da Abiu.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis.

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB (IFRS).

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na sua preparação foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado.

2.2. Base de apresentação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis.

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 contábeis 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 Administração no dia 05 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. Bases para consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Empresa e de sua controlada Abiu SPE Empreendimentos e Participações S.A. O controle é obtido quando a Empresa tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais da outra entidade, para auferir benefícios de suas atividades.

No exercício de 2018 a Companhia optou por apresentar a operação de aquisição do controle da Abiu SPE Empreendimentos e Participações S.A., aplicando o CPC 15 - Combinações de Negócios. Nessa operação a Companhia adquiriu 100% das ações daquela Companhia por R\$ 70.000 e mensurou ágio no montante de R\$ 144, referente a rentabilidade futura, todos mensurados na data de aquisição.

i. Investimentos em entidades contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas (quando aplicável) e controladas (na demonstração da controladora).

As coligadas são aquelas nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tem influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Uma entidade controlada em conjunto, consiste em um acordo contratual através do qual a Companhia possui controle compartilhado, em que a Companhia tem direito aos ativos líquidos do acordo contratual e não direito aos ativos e aos passivos específicos resultantes do acordo.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com as transações. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou no prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou o controle conjunto deixa de existir.

ii. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intergrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intergrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

Esta entidade controladora consolidou suas demonstrações contábeis com a de sua controlada, linha a linha, ou seja, somando os saldos de itens de mesma natureza: ativos, passivos, receitas e despesas. Sendo assim, estas demonstrações contábeis consolidadas apresentam informações sobre o grupo econômico como uma única entidade econômica.

2.6. 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".

2.7. Instrumento financeiros

Em relação à NBC TG 48 (IFRS 9) - Instrumentos financeiros, com aplicação a partir de 1º de janeiro de 2018, são abarcados, na Companhia, os seguintes itens patrimoniais: créditos a receber de clientes; instrumentos financeiros; e contas corrente com partes relacionadas.

A Companhia e controladas avaliaram seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologias de avaliação apropriadas. Entretanto, tanto a interpretação dos dados de mercado, quanto à seleção de métodos de avaliação requerem considerável julgamento e razoáveis estimativas para se produzir o valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias pode ter um efeito relevante nos valores de realização estimados. Os instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

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 através do método de juros efetivos.

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

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

A tabela a seguir apresenta os ativos financeiros da Companhia classificados por categoria:

Controladora				Consolidado			
2018				2018			
Ativos financeiros	Custao amortizado	A valor justo por meio do resultado	Total	Ativos financeiros	Empréstimos e recebíveis	A valor justo por meio do resultado	Total
Caixas e equivalentes	-	-	-	Caixas e equivalentes	2.208	-	2.208
Contas a receber	-	-	-	Contas a receber	373	-	373
Outras contas a receber	17	-	17	Outras contas a receber	17	-	17
Total	17	-	17	Total	2.598	-	2.508
Controladora				Consolidado			
2018				2018			
Passivo financeiros	Custao amortizado	A valor justo por meio do resultado	Total	Passivo financeiros	Empréstimos e recebíveis	A valor justo por meio do resultado	Total
Empréstimo	30.698	-	30.698	Empréstimo	33.245	-	33.245
Total	30.698	-	30.698	Total	33.245	-	33.245

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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.

2.12. 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.

2.13. 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%.

2.14. 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.

Compostos pelas obrigações fiscais, comerciais e societárias, registradas pelos valores conhecidos e/ou calculáveis acrescidos dos encargos financeiros, quando aplicável, e ajustados a valor presente pela taxa efetiva de juros.

2.15. 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).

2.16. Novas normas e interpretações

Os pronunciamentos e as interpretações contábeis abaixo, emitidos até 31 de dezembro de 2018 pelo "International Accounting Standards Board - IASB", foram aplicados pela Companhia nas demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

- IFRS 15 (CPC 47) - Receita de Contratos com Clientes

A norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018 e substitui o IAS 11 - "Contratos de Construção", o IAS 18 - "Receitas" e correspondentes interpretações. As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a Companhia tenha direito na operação. A Administração não identificou impactos significativos nas demonstrações contábeis em comparação com as atuais normas de receitas em relação ao reconhecimento da receita exigidas pela IFRS.

- IFRS 9 (CPC 48) - Instrumentos Financeiros

A norma aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em duas categorias (mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado) dependendo da característica de cada instrumento podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente, o novo modelo de impairment para ativos financeiros sendo um híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge. Essa norma entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

A Administração avaliou o novo pronunciamento e, considerando as suas transações atuais, identificou mudanças com alteração na classificação de seus ativos e passivos financeiros.

A partir de 1º de janeiro de 2018 entrou em vigor o CPC 48 Instrumentos Financeiros que introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros e substitui o modelo de “perda incorrida” do IAS 39 por um modelo de perda de crédito esperada.

- IFRS 16 Leases

Esta nova norma substitui IAS 17/CPC 06 (R1) - Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores).

Os requerimentos de contabilização para os arrendadores permanecem substancialmente os mesmos em comparação às normas atualmente vigentes. Entretanto, há alterações significativas para os arrendatários na medida em que o IFRS 16 determina um modelo único apenas para os arrendatários ao eliminar a distinção entre arrendamento financeiro e operacional de forma a resultar em um balanço patrimonial refletindo um “direito de uso” dos ativos e um correspondente passivo financeiro. Assim, para muitas companhias o efeito de registrar todas as operações de leasing no balanço patrimonial poderá ser muito significativo. A nova norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2019.

A Administração da Companhia não espera ajustes significativas em virtude da adoção dos respectivos IFRS, ao longo dos exercícios de 2018 e 2019.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Contemplam numerários em caixa, saldos em bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo.

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Banco conta movimento	-	-	98
Aplicações financeiras	-	-	2.210
	-	-	2.208

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Contas a receber - aluguéis - venc. Até 30 dias	-	-	373
	-	-	373

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.

5. Imóvel a comercializar

Descrição	Referente		
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		
	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Custos de construção	-	-	65.477
Imóvel em terceiros	-	-	2.997
	-	-	68.474

O valor do imóvel a comercializar é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável ("impairment"). A avaliação é efetuada por meio 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 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.

6. Despesas antecipadas

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Benfeitorias	-	-	1.265
	-	-	1.265
Circulante	-	-	222
Não circulante	-	-	1.043

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

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).

7. Investimentos

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Investimento	68.118	-	-
Ágio (a)	144	-	-
	<u>68.262</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	Informações sobre a investida				
	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	% de Participação
Abiu SPE Empreendimentos e Participações S.A.	72.998	4.880	68.118	(1.738)	100%

A seguir, a movimentação do investimento no período de 10 de maio à 31 de dezembro de 2018:

Descrição	2018
Custo de aquisição	69.856
Ágio na aquisição do investimento (a)	144
Equivalência patrimonial	(1.738)
	<u>68.262</u>

(a) O investimento na Abiu SPE Empreendimentos e Participações S.A. foi adquirida em 10 de maio de 2018, pelo montante de R\$ 70.000, gerando um ágio de R\$ 144 conforme laudo de alocação do preço de compra efetuado por empresa especializada. No consolidado o ágio apurado é demonstrado na rubrica de intangível

8. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Bradesco S.A. - Capital de Giro	30.698	-	33.245
	<u>30.698</u>	<u>-</u>	<u>33.245</u>
Circulante	-	-	472
Não circulante	30.698	-	32.773

Em 10 de maio de 2018, foi emitida a Cédula de crédito bancário empréstimo, número 237/3380/0705, no valor de R\$ 30.697.633,77 (trinta milhões e seiscentos e noventa e sete mil e seiscentos e trinta e três reais e setenta e sete centavos), para companhia, com vencimento em 10 de maio de 2027.

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia é oriunda dos contratos de alugueis das lajes dos empreendimentos, de propriedade de Abiu SPE empreendimentos Participações S.A.

- Total de parcelas: 108;
- Carência: 24 meses de carência com pagamento de Juros;
- Taxa de juros: 0,1586% a.m e 1,9199% a.a.

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
2019	122	-	594
2020	2.548	-	3.114
2021	4.368	-	4.934
2022	4.368	-	4.934
2023	4.368	-	4.745
2024	4.368	-	4.368
2025	4.368	-	4.368
2026	4.368	-	4.368
2027	1.820	-	1.820
	<u>30.698</u>	<u>-</u>	<u>33.245</u>

9. Contas a pagar (Consolidado)

O saldo de contas a pagar da Companhia refere-se a sua controlada que 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.

10. Debêntures

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de abril de 2018, foi aprovada a primeira emissão de debêntures conversíveis em ações, da espécie Quirografária, em série única, para a distribuição privada da Barra da Tijuca Participações S.A, com as seguintes características:

- Valor total da emissão: R\$ 24.300.000,00 (vinte e quatro milhões e trezentos mil reais);
- Quantidade de debêntures e séries: 24.300 (vinte quatro e trezentas) Debêntures em série única
- Data da emissão: 20 de abril de 2018;
- Prazos e vencimentos: O vencimento ocorrerá em 22 de abril de 2024, exceto se de outra forma acordado pelas Partes;
- Atualização moratoria: As debentures estarão sujeitas a atualização monetária de qualquer espécie;

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

- Encargos moratórios: O valor de mora estará, a partir da data do inadimplemento até o efetivo pagamento, sujeito a (i) multa convencional, irredutível e não-compensatória de 2%(dois por cento) sobre o montante devido e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado sobre uma base pro-rata).

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Debêntures	24.300	-	24.300
Juros	447	-	447
	<u>24.747</u>	<u>-</u>	<u>24.747</u>
Circulante	-	-	-
Não circulante	24.747	-	24.747

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 20 de Abril de 2018, em Ata de Assembléia Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital da Companhia mediante a emissão de 18.000.000 (dezoito milhões) de novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e a primeira emissão de debêntures conversíveis em ações ordinárias, em série única, da espécie quirografária.

O capital da Barra da Tijuca Participações S.A em 31 de dezembro de 2018, totalmente subscrito e integralizado é de R\$18.000.100,00 (dezoito milhões e cem reais).

Acionistas	Quantidade de ações (unidades)	Valor do capital social
Olympus Real Estate II - FIP	18.000	18.000
	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>

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

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual de no mínimo 1% (um por cento) do lucro líquido do exercício.

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

Conforme Acordo de Acionista firmado em 1º de abril de 2009, a Controlada Abiu SPE Empreendimentos e Participações S.A. 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 art. 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:

	Controlada	
	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

12. Receita líquida

A receita está composta da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Receitas de locações	-	-	2.070
Impostos	-	-	(76)
Amortizações de benfeitorias	-	-	(444)
	-	-	1.550

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

13. Despesas gerais e administrativa

A composição das despesas gerais e administrativa é conforme segue:

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Serviços de terceiros	(670)	-	(736)
Manutenção e reparos	-	-	(1)
Propaganda anúncios e publicações	-	-	(46)
Legais e judiciais	(431)	-	(449)
Comissão	-	-	(1.034)
Outras despesas administrativas	(1)	-	(360)
	<u>(1.102)</u>	<u>-</u>	<u>(1.906)</u>

14. Despesas tributárias

A composição das despesas tributárias é conforme segue:

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
IPTU	-	-	(299)
Outras despesas	(605)	-	(1.224)
	<u>(605)</u>	<u>-</u>	<u>(1.523)</u>

15. Outras receitas (despesas) operacionais

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

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Condomínios	-	-	(1.262)
Outros	2	-	(13)
	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>(1.275)</u>

BARRA DA TIJUCA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

16. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado
	2018	2017	2018
Receitas financeiras			
Receita de aplicação financeira	68	-	114
	<u>68</u>	<u>-</u>	<u>114</u>
Despesas financeiras			
Juros pagos ou incorridos	(2.032)	-	(2.130)
Tarifa bancária	(3)	-	(6)
Comissão financeira	(321)	-	(321)
	<u>(2.356)</u>	<u>-</u>	<u>(2.457)</u>
	<u>(2.288)</u>	<u>-</u>	<u>(2.343)</u>

17. 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.

18. Gerenciamento de risco financeiro

A Companhia está exposta a riscos inerentes à natureza de suas operações. Dentre os principais fatores de risco de mercado que podem afetar o negócio da Companhia, destacam-se:

(a) Risco de taxas de juros

Risco de taxas de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado. A exposição da Companhia ao risco de mudanças nas taxas de juros de mercado refere-se, principalmente, às obrigações de longo prazo da Companhia sujeitas a taxas de juros variáveis.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um contrato o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber). O risco de crédito da Companhia é minimizado em função da pulverização de sua carteira de clientes.

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada de forma individualizada para cada empresa e agregada pelo departamento financeiro da Companhia, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez das empresas para assegurar que as mesmas tenham caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida das empresas e cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial.

19. Partes relacionadas

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

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.