

MARGINAL 16K EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2018

MARGINAL 16K EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre às demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações dos resultados abrangentes

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
Administradores e acionistas
Marginal 16K Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Marginal 16K Empreendimentos Imobiliários 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 Marginal 16K Empreendimentos Imobiliários 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.

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 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 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Debêntures

Conforme mencionado em Nota Explicativa nº 8, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Escritura com Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em Ações, sendo, que as transações, saldos e condições contratuais significativas, estão divulgadas em Nota Explicativa. Esse assunto foi considerado como um dos principais assuntos de auditoria devido a representatividade do saldo, nas demonstrações contábeis da Companhia.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria para confirmar o adequado registro e controle das debêntures incluíram, dentre outros:

(i) avaliação das políticas de transação e sua aplicação das principais transações incorridas durante o exercício; (ii) realização de exame da documentação suporte para as transações materiais, incluindo a inspeção de contratos e cálculos preparados pela Administração e; (iii) realização do procedimento de envio de cartas de confirmação com as contrapartes das operações sobre os saldos e contratos vigentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as transações com debêntures, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento e mensuração das transações registrados pela Companhia para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis.

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 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.

Responsabilidade do auditor independente 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 significativa 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 20 de maio de 2019.



BDO RCS Auditores Independentes
CRC 2 SP 013846/F

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

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

MARGINAL 16K EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A

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

Ativo	Nota	2018	2017	Passivo e patrimônio líquido
			Reclassificado	
Circulante				Circulante
Caixa e equivalentes de caixa	4	622	11.323	Fornecedores
Outros créditos		2	2	Tributos e contribuições sociais
Impostos a recuperar		13	-	Contas a pagar
Estoque	5	212.018	204.500	Total do circulante
Total do circulante		212.655	215.825	
				Não circulante
				Debêntures
				Total do não circulante
				Patrimônio líquido
				Capital social
				Prejuízos acumulados
Total do ativo		<u>212.655</u>	<u>215.825</u>	Total do passivo e do patrimônio líquido

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

MARGINAL 16K EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A

Demonstrações dos resultados

Em 31 de dezembro de 2017 e 2018

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

	Nota	2018	2017
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	10	(6.717)	(786)
Despesas tributárias		(82)	-
Resultado antes do efeito financeiro		<u>(6.799)</u>	<u>(786)</u>
Despesas financeiras		(10.205)	(2.907)
Receitas financeiras		62	-
Resultado financeiro, líquido	11	<u>(10.143)</u>	<u>(2.907)</u>
Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		(16.942)	(3.693)
Prejuízo líquido do exercício		<u><u>(16.942)</u></u>	<u><u>(3.693)</u></u>
Quantidade de ações		100.400.500	86.100.500
Prejuízo líquido por ação		<u><u>(0,00017)</u></u>	<u><u>(0,00004)</u></u>

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

MARGINAL 16K EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A

Demonstrações dos resultados abrangentes
Em 31 de dezembro de 2017 e 2018
(Em milhares de Reais)

	2018	2017
Prejuízo líquido do exercício	(16.942)	(3.693)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(16.942)</u>	<u>(3.693)</u>

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

MARGINAL 16K EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2017 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Capital social		Prejuízo
	Subscrito	À integralizar	
Integralização de capital social em 7 de julho de 2017	1		
Aumento de capital social	86.100		
Prejuízo líquido do exercício	-		
Saldos em 31 de dezembro de 2017	86.101	-	
Aumento de capital social	15.000	(15.000)	
Integralização do capital	-	14.300	
Prejuízo líquido do exercício	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2018	101.101	(700)	

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

MARGINAL 16K EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A

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

	2018	2017
Prejuízo líquido do exercício	(16.942)	Reclassificado (3.693)
Itens que não afetam o caixa operacional		
Encargos de empréstimos e financiamentos	10.175	2.397
	<u>(6.767)</u>	<u>(1.296)</u>
Aumento e diminuição das contas de ativo e passivo		
Varição em impostos a recuperar	(13)	-
Varição em outros créditos	-	(2)
Varição em fornecedores	(2.927)	3.000
Varição em tributos e contribuições sociais	(28)	33
Varição em contas a pagar	2.449	-
Varição em estoques	(7.518)	(204.500)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>(14.804)</u>	<u>(202.765)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Constituição do capital social	-	1
Captação de empréstimos e financiamentos	-	130.000
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(10.197)	(2.013)
Integralização de capital social	14.300	86.100
Caixa líquido utilizado das atividades de financiamentos	<u>4.103</u>	<u>214.087</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>(10.701)</u>	<u>11.323</u>
Caixa no início do exercício	11.323	-
Caixa no final do exercício	622	11.323
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>(10.701)</u>	<u>11.323</u>

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

1. Contexto operacional

A Companhia foi constituída em 07 de julho de 2017, originalmente com o nome de NK 003 Empreendimentos e Participações S.A, e posteriormente por meio da 2ª Alteração do Contrato Social de 14 de setembro de 2017, alterou a razão social para Marginal 16K Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A, tendo por objeto social, (a) aquisição para fins comerciais de imóveis, ativos ou direitos, (b) venda e locação de projetos imobiliários (edifícios), residências, terrenos e qualquer outro tipo de imóvel; (c) administração, direta ou indireta, e desenvolvimento de projetos imobiliários; (d) participação em quaisquer outras sociedades, que tenham como objeto social as atividades anteriormente descritas, como sócio, acionista ou quotista; e (e) administração de ativos próprios ou de terceiros.

A Companhia tem sede na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 955, 12º andar, 04530-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e encontra-se em fase operacional.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Administração da Companhia em 20 de maio de 2019.

2. Base de preparação

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que abrangem a legislação societária brasileira, e os 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 da Companhia apresentam informações comparativas em relação ao exercício anterior. As demonstrações contábeis evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

2.2. Continuidade

A Administração avaliou a capacidade da Companhia em continuar operando normalmente e está convencida de que ela possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando.

Assim, estas demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade operacional dos negócios da Companhia.

Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações contábeis são apresentadas em milhares de reais (R\$ mil), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia.

2.3. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis, os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas, e certas divulgações em Notas Explicativas nº3. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados e para as demonstrações contábeis da Companhia.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e saldos em conta movimento, os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Estoques

Demonstrados ao custo de aquisição, que não excede ao seu valor líquido realizável. A Companhia considera no ativo circulante os empreendimentos que já estão lançados dessa forma, disponíveis para venda.

c) Outros ativos circulantes e não circulantes

Apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

d) Obrigações por empréstimos e financiamentos - Debêntures

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, no momento do recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação nos casos aplicáveis. Em seguida, passam a ser mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos, juros e variações monetárias e cambiais conforme previsto contratualmente, incorridos até as datas dos balanços.

e) Outros passivos

Reconhecidos no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou como resultado de eventos passados, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidá-los. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados por meio de provisão. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

f) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas por meio do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes de impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo. Os custos financeiros incorridos são registrados no resultado.

Provisões para contingências relacionadas a processos trabalhistas, fiscais e cíveis, nas instâncias administrativas e judiciais, são reconhecidas com base nas opiniões dos assessores jurídicos e nas melhores estimativas da Administração da Companhia sobre o provável resultado dos processos pendentes na data do balanço.

g) Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência.

h) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 3 - Demonstração dos fluxos de caixa.

i) Reclassificação

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foram reclassificadas da rubrica de "Propriedades para investimento" para a rubrica de "estoques" no montante de R\$204.500 por apresentar a melhor classificação após a decisão da Administração sobre o objetivo principal do empreendimento Neibenfluss.

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

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.

a) Em vigor para períodos incorridos em ou após 1º de janeiro 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
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando demonstrado 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.

	<u>Classificação Anterior</u>	<u>Classificação de acordo com o CPC 48</u>
Caixa e Bancos	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Aplicações Financeiras	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Empréstimos e Financiamentos	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado

b) Em vigor para períodos a incorrer em ou após 1º de janeiro de 2019

▪ IFRS 16 Leases

Esta nova norma substitui IAS 17 Leases, IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases - Incentives e SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease.

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Banco conta movimento	58	11.323
Aplicações financeiras	564	-
	<u>622</u>	<u>11.323</u>

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)

5. Estoque

Em 18 de Setembro de 2017, foi celebrado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel entre a Companhia e a Neibenfluss Empreendimentos Ltda., então legítima proprietária das Unidades Autônomas, referente à aquisição de 50 conjuntos comerciais na modalidade de escritórios corporativos ("Unidades Autônomas"), que, em conjunto, compõem a torre comercial Urbanity Corporate. Os conjuntos comerciais foram incorporados sobre terreno objeto da matrícula nº 407.967 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo, tendo sido a incorporação registrada sob o R.-6 da matrícula nº 381.380, do mesmo Registro de Imóveis.

Em 29 de dezembro de 2017, foi celebrado entre a Companhia e a Neibenfluss Empreendimentos Ltda. o Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, concluindo a aquisição pela Companhia das Unidades Autônomas, já registradas em matrículas individualizadas abertas pelo 11º Registro de Imóveis de São Paulo. A Companhia também alienou fiduciariamente as Unidades Autônomas em favor de credor fiduciário, em cumprimento das obrigações assumidas pela Companhia na emissão das debêntures mencionadas na Nota Explicativa nº 7. Estes ativos estão registrados pelo valor original de aquisição. Ao longo de 2018, a Companhia realizou benfeitorias no imóvel.

	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis concluídos	204.500	204.500
Benfeitorias	7.518	-
	<u>212.018</u>	<u>204.500</u>

Conjuntos	Alocação proporcional do Preço de aquisição
41	3.650
42	4.360
51	3.668
52	4.195
61	3.668
62	4.195
71	3.668
72	4.195
81	3.583
82	4.195
91	4.093
92	4.195
101	4.093
102	4.195
111	4.093
112	4.195
121	4.093
122	4.195
131	4.093
132	4.195
141	4.093
142	4.195
151	4.093
152	4.195
161	4.093
162	4.195
171	4.093
172	4.195

MARGINAL 16K EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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)

181	4.093
182	4.195
191	4.093
192	4.195
201	4.093
202	4.195
211	4.093
212	4.195
221	4.093
222	4.195
231	4.054
232	4.195
241	3.974
242	4.195
251	3.974
252	4.195
261	3.974
262	4.195
271	3.974
272	4.195
281	3.974
282	4.195
	<u>204.500</u>

6. Fornecedores

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Neibenfluss Empreendimentos Ltda	-	3.000
Cool Ar Condicionado Ltda	3	-
Dormakaba Brasil Soluções de Acesso Ltda	1	-
Elegancy Com. De Forros Divisorias Pisos e Gesso Ltda-ME	12	-
Friovix Comércio de Refrigeração Ltda	2	-
Microblue Soluções Integ. Em TI e Proj. Corp. Ltda-ME	41	-
R. V. Comércio de Carpetes	15	-
	<u>73</u>	<u>3.000</u>

7. Contas a pagar

Em novembro de 2018 foi realizado o parcelamento de IPTU relativo aos períodos de 2017 e 2018 no montante de R\$ 3.061 (três milhões e sessenta e um mil) a serem pagos em 10 parcelas, ainda em 30 de novembro de 2018 iniciou a liquidação da 1ª parcela e em 31 de dezembro de 2018 a liquidação da 2ª parcela, gerando um montante liquidado de R\$ 612 (seiscentos e doze mil).

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
IPTU parcelado	3.061	-
IPTU liquidado	(612)	-
	<u>2.449</u>	<u>-</u>

MARGINAL 16K EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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)

Debêntures

A Companhia celebrou Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, em Série Única da Espécie Quirografia, a Ser Convolada em Garantia Real, para Colocação Privada da Marginal 16K Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A, tratando da emissão de 130.000 (cento e trinta mil) debêntures com valor unitário de R\$ 1.000 (mil reais), totalizando R\$ 130.000 (cento e trinta milhões de reais). As debêntures emitidas têm vencimento em 15 de setembro de 2023.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Debêntures	130.000	130.000
Juros	362	384
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>
Não circulante	<u>130.362</u>	<u>130.384</u>

Entre outras obrigações normalmente assumidas em operações desta natureza, a Companhia tem obrigação de manter Índice Financeiro, calculado como quociente da divisão da Dívida Líquida pelo saldo de estoque, igual ou inferior a 70% (setenta por cento). Em 31 de dezembro de 2018, a Dívida Líquida, calculada como visto abaixo, apresentou saldo de R\$ 129.813 enquanto a rubrica estoque apresentou saldo de R\$ 212.018, de maneira que o Índice Financeiro na data fosse 61.2%, em conformidade com a obrigação assumida pela Companhia com relação ao Índice Financeiro.

Dêbentures	130.362
Contas a pagar	73
Dívida total	<u>130.435</u>
Caixa e equivalente de caixa	<u>(622)</u>
Dívida líquida	<u>129.813</u>
Dívida líquida	129.813
Estoque	212.018
Índice Financeiro	<u>61,23%</u>

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. Patrimônio Líquido

a. Capital Social

Em 1 de fevereiro de 2018, a Companhia realizou um aumento de capital no valor de R\$15.000 (quinze milhões reais) mediante a emissão de 15.000 (quinze milhões) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, em tudo iguais às ações já existentes, pelo preço de emissão de R\$ 1,00 cada ação, totalmente subscrito naquela data pelo acionista da Companhia, ACONCAGUA REAL ESTATE I - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior, à serem integralizados em até 2 anos.

Após esse aumento, o capital social da Companhia, anteriormente de R\$ 86.101 (oitenta e seis milhões e cento e um mil reais), passa a ser de R\$ 101.101 (cento e um milhões e cento e um mil reais), representado por 101.101 (cento e um milhões e cento e um mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Acionistas	Qtde de ações	% de Participação
ACONCAGUA REAL ESTATE I - Fundo de Invest. em Part. Multiestratégia	101.101	100%
	101.101	100%

9. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2018	31/12/2017
Assistência jurídica	49	512
Serviços de consultoria	1.327	15
Serviços de auditoria e contabilidade	72	-
Serviços Pessoa Jurídica	200	-
Seguros	30	-
Outros Serviços Pessoa Jurídica	1	38
Utilidades e serviços	4.932	-
Material de uso e consumo	8	-
Publicidade e propaganda	22	-
Água e energia	75	-
Outras despesas	1	221
	<u>6.717</u>	<u>786</u>

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)

10. Resultado financeiro, líquido

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicações financeiras	<u>62</u>	<u>-</u>
	<u>62</u>	<u>-</u>
Despesas financeiras		
Juros s/ debentures	10.176	2.907
Despesas bancárias	1	-
Juros incorridos	<u>29</u>	<u>-</u>
	10.205	2.907
Resultado financeiro, líquido	<u>10.143</u>	<u>2.907</u>

11. Provisão para contingências

Atualmente, a Companhia não tem conhecimento de ser parte (polo passivo) em ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, portanto, não constituiu provisão para perdas prováveis estimadas e nem divulgou perdas possíveis.

12. Seguros (não auditado)

As coberturas contratadas em 31 de dezembro de 2018 são consideradas suficientes para cobrir eventuais prejuízos causados por sinistros ao patrimônio da Companhia.

13. Operações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possuía saldo com partes relacionadas.

14. Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possuía operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

15.1. Gestão 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 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.

15. Eventos subsequentes

Em 3 de janeiro de 2019, conforme Ata de Assembleia Geral realizada nesta data, foi aprovado o aumento de capital da Companhia para R\$ 125.000.000 (cento e vinte e cinco milhões reais), mediante emissão de 23.899.500 (vinte e três milhões, oitocentas e noventa e nove mil e quinhentas) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, em tudo iguais às ações já existentes, pelo preço de emissão de R\$ 1,00 cada ação, totalmente subscrito naquela data pelo acionista ACONCAGUA REAL ESTATE I - Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior, à serem integralizados em até 1 anos.