

Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2018
e Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da
Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Visconde de Inhaúma Investimentos 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Visconde de Inhaúma Investimentos 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 financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentadas para fins de comparação, foram anteriormente examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 16 de janeiro de 2019, sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos nenhuma forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.


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


- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 7 de agosto de 2019


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


Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

VISCONDE DE INHAÚMA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalente de caixa	4	166	2.603	Fornecedores		7	35
Contas a receber	5	663	3.081	Obrigações tributárias	7	127	113
Adiantamentos a fornecedores		12	-	Cédula de crédito imobiliário	8	11.981	16.049
Tributos a recuperar		1.265	1.105	Adiantamento para reforma		402	-
Partes relacionadas		-	1.716	Adiantamento de clientes		55	67
Outros créditos		<u>52</u>	<u>10</u>	Ações preferenciais resgatáveis	9	<u>889</u>	-
Total do ativo circulante		<u>2.158</u>	<u>8.515</u>	Total do passivo circulante		<u>13.461</u>	<u>16.264</u>
ATIVO NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Partes relacionadas		8	-	Cédula de crédito imobiliário	8	<u>178.722</u>	<u>175.779</u>
Propriedades para investimento	6	<u>230.020</u>	<u>230.441</u>	Total do passivo não circulante		<u>178.722</u>	<u>175.779</u>
Total do ativo não circulante		<u>230.028</u>	<u>230.441</u>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social integralizado	9	87.253	87.253
				Reserva legal		-	32
				Prejuízos acumulados		<u>(47.250)</u>	<u>(40.372)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>40.003</u>	<u>46.913</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>232.186</u>	<u>238.956</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>232.186</u>	<u>238.956</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

VISCONDE DE INHAÚMA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Em milhares de reais - R\$, exceto o prejuízo por ação)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
RECEITA LÍQUIDA	10	13.091	14.643
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	11	(1.615)	(1.615)
LUCRO BRUTO		<u>11.476</u>	<u>13.028</u>
Despesas administrativas	11	(2.529)	(3.023)
Outras despesas operacionais, líquidas		-	(25.269)
Impostos e taxas		<u>(215)</u>	<u>(25)</u>
		(2.744)	(28.317)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>8.732</u>	<u>(15.289)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	12	193	247
Despesas financeiras	12	<u>(15.835)</u>	<u>(18.702)</u>
		(15.642)	(18.455)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(6.910)</u>	<u>(33.744)</u>
Média ponderada das ações		<u>87.252.658</u>	<u>88.697.916</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO POR AÇÃO		<u>(0,000079)</u>	<u>(0,000380)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

VISCONDE DE INHAÚMA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(6.910)	(33.744)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIO	<u>(6.910)</u>	<u>(33.744)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

VISCONDE DE INHAÚMA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Legal</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	87.253	-	32	(6.582)	80.703
Ajuste de exercicios anteriores	-	-	-	(46)	(46)
Prejuízo do exercício	-	-	-	(33.744)	(33.744)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	<u>87.253</u>	<u>-</u>	<u>32</u>	<u>(40.372)</u>	<u>46.913</u>
Ágio na subscrição de ações preferenciais resgatáveis	-	825	-	-	825
Reclassificação das ações preferencias resgatáveis	-	(825)	-	-	(825)
Compensação da reserva legal	-	-	(32)	32	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	(6.910)	(6.910)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	<u>87.253</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(47.250)</u>	<u>40.003</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VISCONDE DE INHAÚMA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES		
Prejuízo do exercício	(6.910)	(33.744)
Ajustes em:		
Depreciação	2.164	2.164
Reversão da provisão para redução ao valor recuperável da propriedade para investimento	(1.743)	21.044
Juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	15.759	18.687
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	64	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	2.064	-
Ajustes de anos anteriores	-	(46)
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	354	(1.230)
Outros créditos	(42)	3.204
Adiantamentos a fornecedores	(12)	140
Tributos a recuperar	(160)	(122)
Fornecedores	(28)	19
Obrigações tributárias	14	(306)
Adiantamento para reforma	402	-
Adiantamentos de clientes	(12)	67
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>11.914</u>	<u>9.877</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Partes relacionadas	1.708	(1.716)
Aquisições de propriedades para investimentos	-	3.777
Caixa líquido gerado pelas atividades investimentos	<u>1.708</u>	<u>2.061</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Juros pagos sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	(16.884)	(9.593)
Emissão de ações preferenciais	825	-
Caixa líquido aplicado nas atividades financiamentos	<u>(16.059)</u>	<u>(9.593)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(2.437)</u>	<u>2.345</u>
No início do exercício	2.603	258
No fim do exercício	166	2.603
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(2.437)</u>	<u>2.345</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

VISCONDE DE INHAÚMA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017 (Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia foi constituída em 27 de junho de 2014 sob a denominação de Real Estate XIX Investimentos Imobiliários e Participações S.A. Em 30 de abril de 2015 alterou a denominação para Visconde de Inhaúma Investimentos Imobiliários e Participações S.A. A Companhia com sede em São Paulo - SP, tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios. Os fundos Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações e BRE/Alpha Multiestratégia Fundo de Investimento em Participações Investimento no Exterior são seus acionistas, detendo 50% das ações cada um.

A operação da Companhia consiste na locação e gestão de um edifício de escritórios corporativos, de sua propriedade, situado na Rua Visconde de Inhaúma, 83, com numeração suplementar pela Rua Teófilo Otoni, 64, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresentou em suas demonstrações financeiras o capital circulante líquido negativo no montante de R\$11.303 (R\$7.749 em 31 de dezembro de 2017), decorrente, principalmente, das cédulas de crédito imobiliários a serem pagos com a geração de caixa das atividades de arrendamento. A Companhia planeja equalizar o capital circulante líquido negativo com o crescimento nas operações e na redução da vacância dos empreendimentos.

Os FIPs, como acionistas majoritários da Companhia, se comprometeram, mediante assinatura de compromisso de subscrição de ações ("Boletim de subscrição"), a realizar aportes de capital, quando necessário, para atender as obrigações de manutenção da Companhia.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária e os pronunciamentos técnicos, as orientações e interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

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

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 26 de julho de 2019.

Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação das demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das práticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas

As estimativas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção da vida útil das propriedades para investimento e de sua recuperabilidade nas operações, a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, a análise do risco de crédito para determinação da provisão de créditos de liquidação duvidosa e o valor justo das propriedades de investimento, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para riscos.

Os valores justos são baseados nos valores de mercado e no valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a) Apuração do resultado do exercício

A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Companhia e suas controladas transferem o controle dos bens ao cliente.

As despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

Disponibilidades (que compreendem o caixa e as contas correntes de bancos), aplicações de curto prazo (igual ou inferior a 90 dias), com alta liquidez e com risco de mudança de valor insignificante.

c) Propriedade para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear de acordo com a expectativa de vida útil das propriedades. O valor justo da propriedade para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 6.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

d) Ativos circulante e não circulante

São registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída no montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

e) Instrumentos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) mensurados ao valor justo por meio do resultado; e (ii) custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São ativos financeiros mantidos para negociação ativa. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica "Resultado financeiro" no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Nesse caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável ("impairment"). Se houver alguma evidência, a perda mensurada como a diferença entre o valor recuperável e o valor contábil desse ativo financeiro é reconhecida na demonstração do resultado.

- Custo amortizado

Incluem-se nessa categoria os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes).

f) Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar "impairment" ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

g) Passivos circulante e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas até as datas dos balanços. No estudo elaborado pela Administração, não foram identificados efeitos relevantes a serem registrados referentes a ajuste a valor presente. Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

h) Ações preferenciais resgatáveis

Instrumentos de dívida e de patrimônio emitidos são classificados como passivos financeiros ou patrimônio, de acordo com a natureza do acordo contratual e as definições de passivo financeiro e instrumento de patrimônio. A Companhia possui as Ações Preferenciais Resgatáveis de Classe A que são classificadas como passivos financeiros em virtude das características dessas ações, que determinam o pagamento de dividendos prioritários e cumulativos e resgate programado ou mandatário das ações a critério de seus titulares. As ações resgatáveis são mensuradas utilizando o método da taxa de juros efetivos.

i) Imposto de renda e contribuição social

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia adotou o regime de tributação com base no lucro real. O imposto de renda e a contribuição social, são calculados nas alíquotas de 15% acrescida de adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 mil (IRPJ) e 9% sobre o lucro tributável (CSSL) e considerando a compensação de prejuízos fiscais e base negativa da CS limitada a 30% do lucro real, do exercício

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Itaú S.A.	62	6
Bradesco S.A.- Operação Compromissada	104	2.186
Itaú S.A. – Operação Compromissada	-	411
	<u>166</u>	<u>2.603</u>

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as operações compromissadas são efetuadas com vencimento em D+1 com taxas que variam entre 98% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. CONTAS A RECEBER

São representados por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Contas a receber de aluguéis	2.727	3.081
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.064)	-
	<u>663</u>	<u>3.081</u>

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do IGPM, sendo que não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

2018							
Descrição	Taxa de depreciação a.a.	Custo inicial	Adição	Custo final	Depreciação acumulada	Ajustes por impairment	Líquido
Terrenos	-	121.173	-	121.173	-	-	121.173
Edificações	1%	134.091	-	134.091	(2.164)	-	131.927
Perda por "Impairment"		(24.823)	-	-	-	1.743	(23.080)
Total das propriedades para investimentos		<u>230.441</u>	<u>-</u>	<u>263.351</u>	<u>(2.164)</u>	<u>1.743</u>	<u>230.020</u>
2017							
Descrição	Taxa de depreciação a.a.	Custo inicial	Adição	Custo Final	Depreciação acumulada	impairme nt	Líquido
Terrenos	-	121.173	-	121.173	-	-	121.173
Edificações	1%	142.177	-	142.177	(8.087)	-	134.091
"Impairment"		-	-	-	-	(24.823)	(24.823)
Total das propriedades para investimentos		<u>263.351</u>	<u>-</u>	<u>263.351</u>	<u>(8.087)</u>	<u>(24.823)</u>	<u>230.441</u>

Refere-se a imóvel situado na Rua Visconde de Inhaúma, nº 83, com numeração suplementar pela Rua Teófilo Otoni, nº 64, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. A administração da Companhia avalia que o valor justo do imóvel é de R\$230.020 (R\$226.680 em 2017), sendo o valor contábil R\$230.020 (R\$230.441 em 2017). Esse valor foi calculado utilizando-se uma taxa de capitalização ("cap rate") de 8,5 % ao ano, uma taxa de desconto de 9,75% ao ano e um período de desconto igual ao prazo remanescente dos contratos de locação. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a Companhia registrou reversão da provisão para redução ao valor recuperável "impairment" no montante de R\$1.743.

A propriedade para investimento foi dada em garantia conforme Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis das Locações e de Seguros firmado com a Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, referente a operação de securitização de créditos imobiliários, conforme a nota explicativa nº 8.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a administração da Companhia, com o auxílio de especialistas contratados e também com base na sua experiência na gestão e administração de propriedades para investimento, revisou a vida útil das propriedades, cuja revisão resultou em uma taxa de depreciação de 1%. Tal ajuste na estimativa foi baseado nas características da propriedade, tais como idade aparente, vida útil remanescente dos ativos depreciáveis, entre outras informações disponíveis e confiáveis, julgadas pela administração como razoáveis para elaboração dessas demonstrações, de acordo com os requerimentos do "Pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro."

7. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
COFINS a recolher	58	76
PIS a recolher	13	17
IRRF s/ pessoa jurídica	1	2
IOF a recolher	52	10
PIS, COFINS e CSLL a recolher	<u>3</u>	<u>8</u>
	<u>127</u>	<u>113</u>

8. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cédula de Crédito Imobiliário	9,8% a.a. + TR	13/12/2029	<u>190.703</u>	<u>191.828</u>
Circulante			11.981	16.049
Não circulante			178.722	175.779
			<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
2019			-	16.049
2020			15.892	16.049
2021 e posteriores			<u>162.830</u>	<u>143.681</u>
			<u>178.722</u>	<u>175.779</u>

A administração efetuou operação estruturada de securitização de créditos imobiliários no montante de R\$175.000. O pagamento deve ser realizado no prazo de 180 meses, com uma taxa de juros de 9,8% ao ano mais TR. O total de despesas com juros e atualização monetária no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$15.759 (R\$18.688 em 2017), conforme nota explicativa nº 12.

A propriedade para investimento foi dada em garantia na operação de securitização de créditos imobiliários conforme nota explicativa nº 6.

9. AÇÕES PREFERENCIAIS RESGATÁVEIS

Em 29 de junho de 2018 e 13 de agosto de 2018, os acionistas da Companhia aprovaram, por meio de Assembleia Geral Extraordinária - AGE, aumento de capital da Companhia de R\$1,00 (um real) para cada Assembleia, mediante a emissão de ação preferencial sem direito a voto, nominativa e sem valor nominal com prioridade no recebimento de dividendos fixos, da mesma classe daquela prevista no Artigo 5º, parágrafo 3º do Estatuto Social da Companhia ao preço de emissão de respectivamente de R\$318.927,49 (trezentos e dezoito mil, novecentos e vinte e sete reais e quarenta e nove centavos) e R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais).

A cada ação preferencial ora emitida foi subscrita pelo acionista Pátria Real Estate II Multiestratégia – Fundo de Investimento e Participações, administrada pela Pátria Investimentos Ltda., já o acionista BRE/Alpha Multiestratégia – Fundo de Investimentos em Participações Investimentos do Exterior, administrada pela BRL Trust Investimentos Ltda., renuncia ao seu direito de preferência no aumento de capital da Companhia.

Não há data prevista de resgate das ações, porem: (i) podem ser resgatadas a qualquer tempo a exclusivo critério de seu portador: (ii) automática após o pagamento da totalidade dos dividendos fixos.

Para efeitos societários, o valor total da emissão foi alocado parte como capital social integralizado, no montante de R\$2 (dois reais), e parte como reserva de capital no montante de R\$825 (oitocentos e vinte e cinco mil).

Para efeitos de registro contábil de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC), essa transação foi considerada como um instrumento financeiro (passivo). Portanto, o valor total de emissão foi registrado como passivo circulante e atualizado a taxa de 25%a.a., conforme estipulada em ATA da AGE.

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 o capital social subscrito é de R\$87.253 representado por 87.252.658 ações ordinárias, sendo que no exercício de 2018 o capital foi totalmente integralizado.

b) Reserva legal

É constituída, quando aplicável, à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a reserva legal foi compensada com o saldo de prejuízos acumulados.

c) Dividendos distribuídos

O Estatuto Social prevê que, do resultado apurado em cada período social, ajustado na forma da Lei nº 6.404/76, 1% será distribuído como dividendos mínimos obrigatórios.

Devido aos prejuízos apurados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não houve distribuição de dividendos.

11. RECEITA LÍQUIDA

Refere-se à locação de um edifício de sua propriedade (Nota explicativa nº 6). A realização é feita no prazo de vigência dos contratos de locação. As receitas são apresentadas da seguinte maneira:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receita de aluguel	16.223	17.037
Descontos incondicionais	(1.286)	(792)
Desconto concedido	(464)	(99)
Tributos sobre a receita	<u>(1.382)</u>	<u>(1.503)</u>
	<u>13.091</u>	<u>14.643</u>

12. CUSTOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Custo dos serviços prestados</u>		
Depreciação	(2.164)	(2.164)
(-) Créditos PIS e COFINS sobre a depreciação	549	549
	<u>(1.615)</u>	<u>(1.615)</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Despesas gerais e administrativas</u>		
Condomínio	(1.468)	(1.774)
Auditoria, consultoria, assessoria	(592)	(243)
Aluguel, água e energia	(18)	-
Serviços de contabilidade/fiscal/fopag	(82)	(104)
Informática	(1)	(6)
Advogados	(51)	(43)
Publicidade	(11)	(49)
IPTU	(243)	(209)
Outros impostos	-	(25)
Agente fiduciário	(27)	(2)
Outras despesas	(13)	(507)
Cartório, correios, telefone	(16)	(2)
Manutenção	-	(33)
Viagens	(7)	(26)
	<u>(2.529)</u>	<u>(3.023)</u>

13. RESULTADO FINANCEIRO

São representados por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Receitas financeiras</u>		
Rendimento de aplicação financeira	50	115
Recuperação de despesas	-	15
Variação monetária	138	86
Juros recebidos	5	31
	<u>193</u>	<u>247</u>
<u>Despesas financeiras</u>		
Despesas bancárias	(12)	(15)
Juros e variação monetária da CCI	(15.759)	(18.687)
Juros sobre as ações preferenciais resgatáveis	(64)	-
	<u>(15.835)</u>	<u>(18.702)</u>

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A Companhia apresenta prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social na data do balanço. A decisão da Administração quanto ao não reconhecimento do ativo fiscal diferido está baseada na ausência de expectativa de realização futura.

A Companhia adotou o regime de lucro real nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017. No exercício de 2018, não se apurou imposto a pagar em razão do prejuízo apresentado.

15. PARTES RELACIONADAS

São consideradas partes relacionadas às empresas integrantes do Grupo Pátria e BRE Alpha, seus controladores, diretores, administradores e familiares.

A Companhia apresenta saldo a pagar em 31 de dezembro de 2018 de R\$889, referente a emissão de ações preferenciais subscritas pelo acionista Pátria Real Estate III Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações, conforme mencionado na nota explicativa nº 9.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 não houve remuneração para a Administração.

16. PROVISÃO PARA RISCOS

Atualmente a Companhia não tem conhecimento de ser parte (polo passivo ou ativo) em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo administrativo.

17. SEGUROS

A Companhia mantém seguros para responsabilidade civil e patrimonial. O resumo das apólices vigentes em 31 de dezembro de 2018 é como segue:

<u>Descrição</u>	<u>Valor segurado</u>	<u>Vigência início</u>	<u>Vigência término</u>
Seguro Empresarial – Patrimonial	132.804	30/06/2019	30/06/2020
Seguro de Terceiros – Responsabilidade Civil	40.000	30/06/2019	30/06/2020

18. EVENTO SUBSEQUENTE

Até a data de emissão dessas demonstrações financeiras, não há eventos subsequentes que a Administração julgue necessário divulgações em notas explicativas.