

# **Península 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 da Administração**

Prezados Acionistas:

Atendendo às disposições legais e estatutárias, submetemos a V.Sas. as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, acompanhadas do relatório dos auditores independentes. Durante o exercício de 2018, a Península Investimentos Imobiliários e Participações S.A. concentrou seus esforços na manutenção do imóvel de sua propriedade e na administração da sua locação.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da  
Península Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Península 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 Península 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 ressalva.

### **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](http://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

PENÍNSULA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalente de caixa	4	27	77	Fornecedores		9	256
Contas a receber	5	296	3.629	Obrigações tributárias	7	77	18
Adiantamento a fornecedores		129	-	Cédula de crédito imobiliário	9	6.449	10.271
Adiantamento de despesas		-	385	Outras contas a pagar	8	365	287
Tributos a recuperar		1.165	1.166	Adiantamentos de clientes		9	58
Outros créditos		-	2	Imposto predial a pagar		-	1.885
Total do ativo circulante		<u>1.617</u>	<u>5.259</u>	Ações preferenciais resgatáveis	10	32.572	-
				Partes relacionadas	15	87	1.757
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				Total do passivo circulante		<u>39.568</u>	<u>14.532</u>
Propriedade para investimentos	7	<u>150.348</u>	<u>149.652</u>	<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Total do ativo não circulante		<u>150.348</u>	<u>149.652</u>	Cedula de crédito imobiliário	9	96.198	112.499
				Terreno a pagar		1.757	-
				Total do passivo não circulante		<u>97.955</u>	<u>112.499</u>
				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
				Capital social subscrito	10	46.402	46.402
				Capital a integralizar		(2.554)	(2.554)
				Reserva de capital		-	-
				Reserva legal		-	27
				Prejuízos acumulados		(29.406)	(15.995)
				Total do patrimônio líquido		<u>14.442</u>	<u>27.880</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><b>151.965</b></u>	<u><b>154.911</b></u>	<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LIQUIDO</b>		<u><b>151.965</b></u>	<u><b>154.911</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PENÍNSULA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

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

	Nota	2018	2017
RECEITA LÍQUIDA	12	7.607	8.549
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	13	(967)	(968)
LUCRO BRUTO		<u>6.640</u>	<u>7.581</u>
DESPESAS OPERACIONAIS			
Despesas administrativas	13	(8.786)	(3.944)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		<u>1.529</u>	<u>(736)</u>
		(7.257)	(4.680)
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(617)</u>	<u>2.901</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	14	88	178
Despesas financeiras	14	<u>(12.909)</u>	<u>(11.975)</u>
		(12.821)	(11.797)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(13.438)</u>	<u>(8.896)</u>
Média ponderada das ações		<u>46.402.006</u>	<u>46.402.006</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO POR AÇÃO		<u>(0,28960)</u>	<u>(0,19172)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PENÍNSULA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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>
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(13.438)	(8.896)
Outras resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTES DOS EXERCÍCIO	<u>(13.438)</u>	<u>(8.896)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PENÍNSULA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

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

	Nota	Capital social		Reserva de capital	Reserva legal	Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		46.402	(3.054)	-	27	(7.099)	36.276
Integralização de capital		-	500	-	-	-	500
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(8.896)	(8.896)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		46.402	(2.554)	-	27	(15.995)	27.880
Ágio na subscrição de ações preferenciais resgatáveis	10	-	-	29.215	-	-	29.215
Reclassificação das ações preferencias resgatáveis	10	-	-	(29.215)	-	-	(29.215)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(13.438)	(13.438)
Compensação da reserva legal		-	-	-	(27)	27	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		46.402	(2.554)	-	-	(29.406)	14.442

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PENÍNSULA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES 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	(13.438)	(8.896)
Ajustes em:		
Depreciação	967	3.477
Juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	9.398	11.960
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	3.357	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	4.166	-
Baixa do valor residual da propriedade para investimento	109	-
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	(833)	(1.000)
Adiantamentos a fornecedores	(129)	816
Adiantamentos de despesas	385	(370)
Tributos a recuperar	1	133
Outros créditos	2	-
Fornecedores	(247)	238
Obrigações tributárias	59	(81)
Outras contas a pagar	1.835	7
Imposto predial a pagar	(1.885)	-
Adiantamentos de clientes	(49)	(36)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>3.698</u>	<u>6.248</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisições de propriedades de investimento	<u>(2.094)</u>	<u>(2.405)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(2.094)</u>	<u>(2.405)</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento - cédula de crédito imobiliário	(29.199)	(6.139)
Partes relacionadas	(1.670)	1.757
Integralização de capital	-	500
Emissão de ações preferenciais	29.215	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(1.654)</u>	<u>(3.882)</u>
REDUÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(50)</u>	<u>(39)</u>
Saldo no início do exercício	77	116
Saldo no fim do exercício	27	77
REDUÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(50)</u>	<u>(39)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## PENINSULA 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 4 de julho de 2014 sob a denominação de Real Estate XXI Investimentos Imobiliários e Participações S.A. Em 30 de abril de 2015, a denominação foi alterada para Península 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 ("FIPs") 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 João Cabral M. Neto, 400, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo em R\$37.951 (R\$9.273 em 2017), representado substancialmente pelas obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") junto a instituições financeiras. A Administração continuará a envidar os esforços necessários para a locação da área vaga no empreendimento, visando a equalização financeira necessária para a liquidação das obrigações.

Os FIP's, 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 de vida útil das propriedades para investimento e de sua recuperabilidade nas operações e a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e propriedades para investimento.

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 probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas anualmente.

### 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente em todos os exercícios apresentados nestas 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 equivalentes de caixa

São depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### c) 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.

#### d) Propriedades para investimento

São registradas pelo método de custo com base no valor de aquisição, formação ou construção, deduzidas das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear à taxa que leva em consideração o tempo de vida útil dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção que representem melhoria e aumento da capacidade ou de vida útil são capitalizados, enquanto os demais são registrados no resultado do exercício. A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras é acompanhada periodicamente.

#### 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 circulante

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 construtiva 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>
Operações compromissadas - Bradesco	9	7
Banco Itaú S.A.	<u>18</u>	<u>70</u>
	<u>27</u>	<u>77</u>

Em 31 de dezembro de 2018 e de 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 aluguéis	4700	3629
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	<u>(4404)</u>	<u>-</u>
	<u>296</u>	<u>3629</u>

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

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Descrição	2018					
	Taxa de depreciação a.a.	Custo inicial	Adição (Baixas)	Custo final	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos	-	70.724	2.094	72.818	-	72.818
Edificações	1%	<u>87.158</u>	<u>(109)</u>	<u>87.049</u>	<u>(9.519)</u>	<u>77.530</u>
Total das propriedades para investimentos		<u>157.882</u>	<u>1.985</u>	<u>159.867</u>	<u>(9.519)</u>	<u>150.348</u>
Descrição	2017					
	Taxa de depreciação a.a.	Custo inicial	Adição	Custo final	Depreciação acumulada	Líquido
Terrenos	-	70.724	-	70.724	-	70.724
Edificações	1%	<u>86.940</u>	<u>218</u>	<u>87.158</u>	<u>(8.230)</u>	<u>78.928</u>
Total das propriedades para investimentos		<u>157.664</u>	<u>218</u>	<u>157.882</u>	<u>(8.230)</u>	<u>149.652</u>

Refere-se a imóvel situado na Rua João Cabral M. Neto, nº 400, município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. A Administração da Companhia avalia que o valor justo do imóvel em 2018 é de R\$173.020 (R\$171.370 em 2017).

Esse valor foi calculado utilizando-se uma taxa de capitalização ("cap rate") de 8,5% ao ano, uma taxa de desconto de 10% ao ano e um período de desconto igual ao prazo remanescente dos contratos de locação.

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 à operação de securitização de créditos imobiliários, conforme a nota explicativa nº 9.

#### 7. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PIS a recolher	11	-
IRRF sobre pessoa jurídica	1	4
PIS, COFINS e CSLL a recolher	3	13
IOF a recolher	9	-
COFINS a recolher	<u>53</u>	<u>1</u>
	<u><u>77</u></u>	<u><u>18</u></u>

#### 8. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Refere-se a depósitos em caução recebidos dos locatários de R\$365 (R\$287 em 2017).

#### 9. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cédula de Crédito Imobiliário	<u>102.647</u>	<u>122.770</u>
	<u><u>102.647</u></u>	<u><u>122.770</u></u>
Circulante	6.449	10.271
Não circulante	96.198	112.499

Cronograma de vencimento das Cédulas de Crédito Imobiliário:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2019	6.449	10.271
2020	6.449	10.271
2021	6.449	10.271
2022 e posteriores	<u>83.300</u>	<u>81.686</u>
	<u><u>96.198</u></u>	<u><u>112.499</u></u>

A Administração efetuou operação de securitização de créditos imobiliários no montante de R\$112.000. O pagamento será 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 de 2018 foi de R\$9.398 (R\$11.960 em 2017), conforme nota explicativa nº 4.

## 10. 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) 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\$27.720.527,15 (vinte e sete milhões, setecentos e vinte mil, quinhentos e vinte e sete reais e quinze centavos) e R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

As ações preferenciais emitidas foram subscritas 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, porém: (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\$29.215 (vinte e nove milhões).

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.

## 11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 o capital social subscrito é de R\$46.402 representado por 46.402.006 ações ordinárias, sendo que o capital integralizado em 31 de dezembro de 2018 é de R\$43.848.

### b) Reserva legal

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o saldo da reserva legal foi compensado 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 não houve distribuição de dividendos.

## 12. RECEITA LÍQUIDA

Refere-se à locação de um edifício de sua propriedade. 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	10.479	9.868
Tributos sobre a receita	(912)	(901)
Descontos concedidos	(1.336)	(267)
Descontos incondicionais	(624)	(151)
Receita líquida	<u>7.607</u>	<u>8.549</u>

## 13. CUSTOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciação	(967)	(968)
Ocupação e utilidades	(2.359)	(3050)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(4.166)	-
Consultoria e assessoria	(1.462)	(360)
Impostos e taxas	(498)	(71)
Publicidade	(10)	(49)
Contabilidade	(123)	(120)
Outros serviços	(3)	(159)
Advogados	(105)	(57)
Auditoria	(13)	(22)
Agente fiduciário	(19)	(3)
Outras despesas	(9)	(49)
Legais e judiciais	(19)	(4)
	<u>(9.753)</u>	<u>(4.912)</u>

## 14. RESULTADO FINANCEIRO

São representados por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receitas Financeiras:		
Rendimento de aplicação financeira	-	12
Variação monetária ativa	4	79
Juros recebidos	52	31
Outras receitas	32	56
	<u>88</u>	<u>178</u>
Despesas Financeiras:		
Despesas bancárias	(65)	(7)
Juros sobre empréstimo e financiamento ("CCI")	(9.398)	(11.960)
Juros sobre as ações preferenciais resgatáveis	(3.357)	-
Juros financeiros	(89)	(8)
	<u>(12.909)</u>	<u>(11.975)</u>

## 15. 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. O saldo de crédito tributário não constituído é de R\$22.395 em 31 de dezembro de 2018 (R\$13.095 em 2017).

A Companhia adotou o regime de lucro real nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 e nos referidos exercícios não apurou imposto a pagar em razão dos prejuízos apresentados.

## 16. PARTES RELACIONADAS

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

A Companhia apresenta saldo a pagar em 31 de dezembro de 2018 de R\$32.659, sendo R\$87 com partes relacionadas caracterizadas por mútuos com as empresas Visconde Investimentos Imobiliários e Participações S.A., Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A. e São Bento Investimentos Imobiliários e Participações S.A., e R\$32.572 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 10.

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

## 17. 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.

## 18. SEGUROS

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

Descrição	Valor segurado	Vigência início	Vigência termino
Seguro Empresarial - Patrimonial	132.027	30/06/2018	30/06/2020
Seguro de Terceiros - Responsabilidade Civil	30.000	30/06/2018	30/06/2020

## 19. EVENTO SUBSEQUENTE

Até a data de emissão dessas demonstrações financeiras não temos conhecimento de quaisquer eventos subsequentes relevantes que, em nosso entendimento, requer divulgação.