

# **Américas 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 Américas Investimentos Imobiliários e Participações S.A. concentrou seus esforços na execução do projeto imobiliário no terreno de sua propriedade.

A Diretoria

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Américas 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 Américas 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 ressalvas.

### **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.

- Concluímos 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

Audidores Independentes

CRC nº 2 SP 011609/O-8



Ribas Gomes Simões

Contador

CRC nº 1 SP 289690/O-0

AMÉRICAS 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 Explicativa</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota Explicativa</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalente de caixa	4	59	1.734	Fornecedores		6	36
Contas a receber	5	133	927	Cedula de crédito imobiliário	7	4.230	5.594
Tributos a recuperar		148	128	Obrigações tributárias	8	59	48
Outros créditos		<u>293</u>	<u>2</u>	Retenções contratuais		-	257
Total do ativo circulante		<u>633</u>	<u>2.791</u>	Outras contas a pagar		66	1
				Adiantamento de clientes		842	24
NÃO CIRCULANTE				Ações preferenciais resgatáveis	9	<u>448</u>	-
Partes relacionadas		-	6	Total do passivo circulante		<u>5.651</u>	<u>5.960</u>
Propriedade para investimentos	6	<u>100.559</u>	<u>101.447</u>	NÃO CIRCULANTE			
Total do ativo não circulante		100.559	101.453	Partes relacionadas	14	7	249
				Cedula de crédito imobiliário	7	<u>63.104</u>	<u>61.272</u>
				Total do passivo não circulante		<u>63.111</u>	<u>61.521</u>
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social integralizado	10	48.794	48.794
				Reserva legal	10	-	15
				Prejuízos acumulados		<u>(16.364)</u>	<u>(12.046)</u>
				TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		32.430	36.763
TOTAL DO ATIVO		<u>101.192</u>	<u>104.244</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>101.192</u>	<u>104.244</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMÉRICAS 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
	Explicativa		
RECEITA LÍQUIDA	11	5.698	5.325
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	12	(670)	(670)
LUCRO BRUTO		<u>5.028</u>	<u>4.655</u>
DESPESAS OPERACIONAIS			
Despesas administrativas	12	(3.853)	(1.645)
Impostos e taxas		<u>37</u>	<u>(51)</u>
		(3.816)	(1.696)
RESULTADO OPERACIONAL		<u>1.212</u>	<u>2.959</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	13	70	217
Despesas financeiras	13	<u>(5.615)</u>	<u>(6.595)</u>
		(5.545)	(6.378)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(4.333)</u>	<u>(3.419)</u>
Média ponderada das ações		<u>49.016.296</u>	<u>49.016.296</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO POR AÇÃO		<u>(0,08840)</u>	<u>(0,06975)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMÉRICAS 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>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(4.333)	(3.419)
Outras resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(4.333)</u>	<u>(3.419)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMÉRICAS 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 explicativa	Capital social		Reserva de capital	Reserva Legal	Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		49.016	(282)	-	15	(8.627)	40.122
Subscrição de capital		-	-	-	-	-	-
Integralização de capital		-	60	-	-	-	60
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(3.419)	(3.419)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		49.016	(222)	-	15	(12.046)	36.763
Ágio na subscrição de ações preferenciais resgatáveis	9	-	-	430	-	-	430
Reclassificação das ações preferencias resgatáveis	9	-	-	(430)	-	-	(430)
Compensação da reserva legal	10	-	-	-	(15)	15	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(4.333)	(4.333)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		49.016	(222)	-	-	(16.364)	32.430

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AMÉRICAS 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>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Prejuízo do exercício	(4.333)	(3.419)
Ajustes:		
Depreciações	670	887
Juros sobre cédula de crédito imobiliário ("CCI")	5.524	6.514
Juros sobre ações preferenciais resgatáveis	18	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.147	-
Variações nos ativos e passivos:		
Contas a receber	(1.353)	206
Adiantamentos a fornecedores	-	66
Outros créditos	(291)	4
Tributos a recuperar	(20)	(11)
Fornecedores	(30)	(82)
Obrigações tributárias	11	8
Retenções contratuais	(257)	257
Adiantamento de clientes	818	24
Outras contas a pagar	<u>65</u>	<u>-</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>2.969</u>	<u>4.454</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Partes relacionadas	<u>6</u>	<u>194</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<u>6</u>	<u>194</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Pagamento da cédula de crédito imobiliário	(4.838)	(3.344)
Partes relacionadas	(242)	249
Integralização de capital	-	60
Emissão de ações preferencias	<u>430</u>	<u>-</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades financiamento	(4.650)	(3.035)
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>(1.675)</u>	<u>1.613</u>
Saldo no início do exercício	1.734	121
Saldo no fim do exercício	59	1.734
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>(1.675)</u>	<u>1.613</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## AMÉRICAS 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 XXII Investimentos Imobiliários e Participações S.A. Em 30 de abril de 2015 a Companhia alterou sua denominação para Américas 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 Avenida das Américas, no. 3.443, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com área locável de 12.107m<sup>2</sup>.

As receitas de aluguel reconhecidas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não foram suficientes para gerar caixa para liquidar as obrigações de curto prazo. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apresentava capital circulante líquido negativo de R\$5.018 (R\$3.169 em 31 de dezembro de 2017), representado substancialmente pelas obrigações de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") junto a instituições financeiras.

A Administração da Companhia, entende que, com a recuperação econômica e do mercado de locações comerciais em geral, tal quadro será alterado no médio prazo, com consequente equalização financeira necessária para a liquidação das obrigações. Os controladores da Companhia irão realizar aportes de capital, quando necessário, para cumprimento das obrigações recorrentes 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 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.

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 POLÍTICAS 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. A receita é reconhecida ao resultado quando da apropriação dos contratos de locação pela competência.

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. 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 de 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). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreende o saldo de contas a receber decorrente da concessão. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

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 circulantes 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 mandatório 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

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente, são calculados pelo lucro real com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 para imposto de renda e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Itaú S.A.	4	1
Operações compromissadas – Bradesco	55	873
Operações compromissadas - Itaú	-	860
	<u>59</u>	<u>1.734</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

Contas a receber

São representados por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Contas a receber aluguéis	2.280	927
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.147)	-
	<u>133</u>	<u>927</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.

Em 31 de dezembro de 2018, a Administração julgou necessária constituição de perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa, seguindo o pronunciamento contábil IFRS 9.

## 6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	Taxa de depreciação a.a.	2018		
		Custo final	Depreciação Acumulada	Líquido
Terreno	-	48.170	-	48.170
Edificações	1%	58.875	(6.486)	52.389
Total		<u>107.045</u>	<u>(6.486)</u>	<u>100.559</u>

  

Descrição	Taxa de depreciação a.a.	2017		
		Custo final	Depreciação Acumulada	Líquido
Terreno	-	48.170	-	48.170
Edificações	1%	58.875	(5.598)	53.277
Total		<u>107.045</u>	<u>(5.598)</u>	<u>101.447</u>

O referido imóvel acima, está situado na Avenida das Américas, nº 3.443, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

A Administração da Companhia contratou uma empresa especializada em avaliação de imóveis, que avaliou o valor justo do imóvel no montante de R\$104.610 (R\$103.960 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 do contrato 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 a operação de securitização de créditos imobiliários, descrita na nota explicativa nº 7.

## 7. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

	2018	2017
Cédula de Crédito Imobiliário	<u>67.334</u>	<u>66.866</u>
	<u>67.334</u>	<u>66.866</u>
Circulante	4.230	5.594
Não circulante	63.104	61.272

Cronograma de vencimento das Cédulas de Crédito Imobiliário

	2018	2017
Não circulante		
2019	-	5.594
2020	4.867	5.594
2021 e posteriores	<u>58.237</u>	<u>50.084</u>
	<u>63.104</u>	<u>61.272</u>

A Administração efetuou operação estruturada de securitização de créditos no montante de R\$61.000. 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 de 2018 foi de R\$5.524 (R\$6.514 em 2017).

## 8. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

### Obrigações tributárias

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
COFINS a recolher	32	35
PIS a recolher	7	8
IRRF sobre pessoa jurídica	1	1
PIS, COFINS e CSLL a recolher	2	3
IOF a recolher	17	1
	<u>59</u>	<u>48</u>

## 9. AÇÕES PREFERENCIAIS RESGATAVEIS

Em 29 de junho e 13 de agosto de 2018, os acionistas aprovaram, por meio de Assembleia Geral Extraordinária - AGE, o aumento de capital da Companhia em R\$1,00 (um real) em 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\$100.000,00 (cem mil reais) e R\$300.000,00 (trezentos mil reais).

As ações preferenciais ora 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., renunciou 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 ou; (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\$430 (quatrocentos e trinta mil reais).

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% ao ano, conforme estipulada em ATA da AGE.

## 10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 o capital social, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$49.016, representado por 49.016.294 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e 2 (duas) ações preferenciais sem direito a voto, nominativas e sem valor nominal.

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.

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

Dividendos distribuídos

O Estatuto Social prevê que, do resultado apurado em cada exercício 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.

## 11. 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	7.046	6.803
Descontos concedidos	(629)	(848)
Tributos sobre a receita	(719)	(630)
Receita líquida	<u>5.698</u>	<u>5.325</u>

## 12. CUSTOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciação	(670)	(670)
Ocupação e utilidades	(783)	(804)
Impostos e taxas	(334)	(285)
Consultoria e assessoria	(192)	(171)
Serviços de contabilidade	(64)	(96)
Publicidade	(10)	(49)
Advocacia	(26)	(42)
Despachante	(1)	(16)
Legais e judiciais	-	(3)
Auditoria	(13)	(22)
Agente fiduciário	(12)	(2)
Informática	(1)	(5)
Outros serviços	(262)	(106)
Viagens e estadias	(4)	(27)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.147)	-
Outras despesas	(4)	(17)
	<u>(4.523)</u>	<u>(2.315)</u>

### 13. RESULTADO FINANCEIRO

São representados por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Receitas financeiras</u>		
Juros recebidos	27	48
Variação monetária ativa	6	10
Outras	-	128
Rendimentos de aplicações financeiras	37	30
Recuperação de despesas	-	<u>1</u>
	<u>70</u>	<u>217</u>
<u>Despesas financeiras</u>		
Despesas bancárias	(73)	(76)
Juros sobre empréstimo e financiamento ("CCI")	(5.489)	(6.127)
Atualização monetária ("CCI")	(35)	(387)
Encargos financeiros	-	(5)
Juros sobre as ações preferenciais resgatáveis	<u>(18)</u>	<u>-</u>
	<u>(5.615)</u>	<u>(6.595)</u>

### 14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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.

Como a Companhia apresenta prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social nas datas dos balanços, a decisão da Administração quanto ao não reconhecimento do ativo fiscal diferido está baseada na ausência de expectativa de geração de lucro tributável futuro.

### 15. PARTES RELACIONADAS

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

A Companhia apresenta a pagar saldo em 31 de dezembro de 2018 de R\$455 mil, sendo R\$7 com partes relacionadas caracterizadas por mútuos com as empresas Visconde Investimentos Imobiliários e Participações S.A., e R\$448 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

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 a Companhia não tem conhecimento de ser parte (polo passivo ou ativo) em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo.

## 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 termino</u>
Seguro Empresarial - Patrimonial	79.912	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 temos conhecimento de quaisquer eventos subsequentes relevantes que, em nosso entendimento, requer divulgação.

---