

Real Estate XXIV 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
Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Real Estate XXIV 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 Real Estate XXIV 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, apresentados para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 5 de fevereiro 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 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 225.000 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 a Administração 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, 26 de junho 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

REAL ESTATE XXIV INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL 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 equivalentes de caixa	5	10.314	440	Fornecedores		10	66
Contas a receber		917	1.168	Obrigações tributárias	8	338	310
Tributos a recuperar		219	201	Adiantamento de clientes		<u>3</u>	<u>161</u>
Outros créditos		<u>-</u>	<u>91</u>	Total do passivo circulante		<u>351</u>	<u>537</u>
Total do ativo circulante		<u>11.450</u>	<u>1.900</u>				
NÃO CIRCULANTE				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Propriedades para investimento	6	70.858	70.350	Capital social integralizado	9	101.742	136.742
Imobilizado	7	<u>9.169</u>	<u>10.935</u>	Prejuízos acumulados		<u>(10.616)</u>	<u>(54.094)</u>
Total do ativo não circulante		<u>80.027</u>	<u>81.285</u>	TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>91.126</u>	<u>82.648</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>91.477</u>	<u>83.185</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>91.477</u>	<u>83.185</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XXIV 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\$, exceto o lucro (prejuízo) por ação)

	Nota explicativa	2018	2017
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS	10	9.534	5.820
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	12	(724)	(907)
LUCRO BRUTO		<u>8.810</u>	<u>4.913</u>
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS			
Despesas gerais e administrativas	12	(2.479)	(3.744)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	13	<u>38.004</u>	<u>(53.550)</u>
		35.525	(57.294)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>44.335</u>	<u>(52.381)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	11	(251)	(388)
Receitas financeiras		<u>678</u>	<u>110</u>
		427	(278)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>44.762</u>	<u>(52.659)</u>
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	(1.284)	(837)
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		<u>43.478</u>	<u>(53.496)</u>
Média ponderada das ações		<u>116.946.390</u>	<u>136.741.500</u>
Lucro (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO POR AÇÃO		<u>0,37</u>	<u>(0,39)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XXIV 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	43.478	(53.496)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>43.478</u>	<u>(53.496)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XXIV 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		Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		150.001	(120.517)	(598)	28.886
Aumento de capital	9	-	107.258	-	107.258
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(53.496)	(53.496)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		<u>150.001</u>	<u>(13.259)</u>	<u>(54.094)</u>	<u>82.648</u>
Redução de capital	9	(35.000)	-	-	(35.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	43.478	43.478
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		<u>115.001</u>	<u>(13.259)</u>	<u>(10.616)</u>	<u>91.126</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XXIV 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>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	43.478	(53.496)
Ajustes em:		
Depreciação e amortização	1.840	2.321
Perda por sinistro	-	53.650
Baixa dos bens do ativo imobilizado	650	-
Variações nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	251	(1.168)
Valores a receber - partes relacionadas	-	6.090
Tributos a recuperar	(18)	(201)
Outros créditos	91	(91)
Fornecedores	(56)	65
Obrigações tributárias	28	289
Adiantamento de clientes	<u>(158)</u>	<u>161</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>46.106</u>	<u>7.620</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisições de propriedades para investimentos	<u>(1.232)</u>	<u>(114.451)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(1.232)</u>	<u>(114.451)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento (redução) de capital	<u>(35.000)</u>	<u>107.258</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(35.000)</u>	<u>107.258</u>
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	<u>9.874</u>	<u>427</u>
No início do exercício	440	13
No fim do exercício	10.314	440
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	<u>9.874</u>	<u>427</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REAL ESTATE XXIV 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 11 de novembro de 2014 sob a denominação de CMNPAR Ninetyfive Participações S.A, em 30 de agosto de 2016, teve a sua razão social alterada para a atual Real Estate XXIV Investimentos Imobiliários e Participações S.A., entretanto iniciou suas operações em 30 de setembro de 2016. 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, com sede em São Paulo. O Pátria Real Estate III Multiestratégia - Fundo de Investimento em Participações ("FIP") é o acionista majoritário, detendo 99,99% das ações.

O FIP, como acionista majoritário da Companhia, se comprometeu, mediante assinatura de compromisso de subscrição de ações ("Boletim de Subscrição") em 1º de setembro de 2016, a realizar aportes de capital para atender as obrigações de manutenção da Companhia no montante de até R\$ 150.000.

Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia é proprietária de um imóvel, na cidade de Nova Santa Rita, estado do Rio Grande do Sul. O ativo foi desenvolvido nos últimos anos e consiste em dois galpões refrigerados, estes galpões estão locados para diversas empresas.

Durante o exercício de 2018, a Real Estate XXIV Investimentos e Participações S.A. concentrou seus esforços na manutenção do imóvel de sua propriedade e na administração de sua locação, conforme descrito nas notas explicativas nº 5 e nº 6.

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 junho 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).

- 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.

f) 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.

g) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia vem adotando o regime de tributação com base no lucro presumido. Em cada trimestre, para determinação da base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido, aplica-se sobre a receita bruta auferida o coeficiente fixado pela legislação vigente de 32% aplicável a receitas de aluguel.

O imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 ao ano. A contribuição social é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

h) Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2018 (IFRS/CPCs)

A Companhia adotou inicialmente o CPC 47(IFRS 15) - Receitas de Contratos com Clientes e a CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros a partir de 1º de janeiro de 2018, sem efeito material nas demonstrações financeiras.

a) CPC 47/IFRS 15 - Receitas de Contratos com Clientes

Estabelece uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida, e por quanto a receita é mensurada. O CPC 47 substitui as atuais normas para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) - Receitas, CPC 17 (IAS 11) - Contratos de Construção e a CPC 30 - Interpretação A (IFRIC 13) Programas de Fidelidade com o Cliente.

b) CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

A norma CPC 48 / IFRS 9 substituiu, a partir de 1º de janeiro de 2018, a norma CPC 38 / IAS 39 – Instrumentos Financeiros – Reconhecimento e Mensuração.

A IFRS 9 simplificou o modelo de mensuração atual para ativos financeiros e estabeleceu três categorias principais:

- (i) custo amortizado;
- (ii) valor justo por meio do resultado; e
- (iii) valor por meio do Outros Resultados Abrangentes (OCI), dependendo do modelo de negócios e as características dos fluxos de caixa contratuais.

No que diz respeito ao reconhecimento e mensuração de passivos financeiros, não houve mudanças em relação aos critérios atuais.

A adoção da IFRS 9 não teve impacto na classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros.

i) Normas vigentes a partir de 1º de janeiro de 2019 (IFRS/CPCs)

As seguintes novas normas e interpretações foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2018:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>
IFRS 16 / CPC 06 (R2)	Operações de arrendamento mercantil

CPC 06 (R2) / IFRS 16 – “Operações de Arrendamento Mercantil”

A norma aborda a eliminação da contabilização de arrendamento operacional para o arrendatário, apresentando um único modelo de arrendamento que consiste em:

- (i) Reconhecer os arrendamentos com prazo maior que 12 meses e de valores substanciais;
- (ii) Reconhecer inicialmente o arrendamento no ativo e passivo a valor presente; e
- (iii) Reconhecer a depreciação e os juros do arrendamento separadamente no resultado.

A Administração da Companhia conclui que não haverá impactos materiais nas demonstrações financeiras da Companhia.

j) Resultado por ação

A Companhia efetua os cálculos do resultado por ação utilizando o número médio ponderado de ações ordinárias totais em circulação, durante o exercício correspondente ao resultado conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação.

O resultado básico por ação é calculado pela divisão do prejuízo do exercício pela média ponderada da quantidade de ações emitidas.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos bancários	7	440
Aplicações financeiras	<u>10.307</u>	<u>-</u>
Total	<u>10.314</u>	<u>440</u>

Em 31 de dezembro as operações compromissadas são efetuadas com vencimento em D+1 com taxas que variam entre 75% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	Taxa de depreciação a.a	2018					Valor Líquido
		Custo inicial	Adição	Baixa	Custo final	Depreciação	
Terreno	-	16.685	-		16.685	-	16.685
Edificações	1,3%	53.665	1.232		54.897	(724)	54.173
Total das Propriedades para Investimento		<u>70.350</u>	<u>1.232</u>		<u>71.582</u>	<u>(724)</u>	<u>70.858</u>
Descrição	Taxa de depreciação a.a	2017					Valor Líquido
		Custo inicial	Adição (ii)	Baixa (i)	Custo final	Depreciação	
Terreno	-	13.094	3.591	-	16.685	-	16.685
Edificações	1,3%	64.782	39.056	(49.778)	54.060	(395)	53.665
Total das Propriedades para Investimento		<u>77.876</u>	<u>42.647</u>	<u>(49.778)</u>	<u>70.745</u>	<u>(395)</u>	<u>70.350</u>

Refere-se ao imóvel situado na cidade de Nova Santa Rita, Estado de Rio Grande do Sul. O valor do imóvel está acrescido dos custos de taxas e emolumentos necessários à sua aquisição. O Pátria Investimentos Ltda., como investidor imobiliário e gestor do FIP, avalia que o valor justo do imóvel no exercício de 2018 é de R\$ 133.150 (R\$ 120.030 em 2017. Esse valor foi calculado utilizando-se uma taxa de capitalização ("cap rate") de 8,5 %, uma taxa de desconto de 11,5% ao ano e um período de desconto igual a 10 anos.

- (i) A baixa reconhecida no exercício de 2017 no montante de R\$ 38.353 refere-se a perda nas edificações gerada pelo incêndio ocorrido em um dos galpões da Companhia, conforme descrito abaixo e o valor de R\$ 11.425, referente ao perdão de dívida correspondente a pendências técnicas e jurídicas, previstas no "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças" celebrado em 24 de julho de 2017 entre a Companhia ("compradora") e a Reiter Transportes e Logística Ltda. ("vendedora").

Em 14 de abril de 2017, ocorreu um incêndio em um dos três galpões da Companhia. A Companhia havia contratado cobertura de seguro patrimonial da Sompo Seguradora S.A., que foi acionada e tomou as medidas cabíveis. Em 31 de dezembro de 2017, a entrada de benefícios econômicos referente ao recebimento do seguro dependia da resolução de discussão extrajudicial entre a seguradora e a Companhia.

- (ii) Em 12 de julho de 2017 a Companhia decidiu pela aquisição de frações ideais de imóveis localizados na Cidade de Nova Santa Rita, Estado do Rio Grande do Sul. O valor total de aquisição foi de R\$ 41.912 mais taxas e emolumentos. Os Imóveis, incluindo suas acessões e benfeitorias, bem como seus equipamentos e bens móveis, foram adquiridos por meio da Escritura de Compra e Venda de Bem Imóvel lavrada entre a Reiter e a Companhia.

6. IMOBILIZADO

Descrição	Taxa de depreciação a.a	2018				
		Custo inicial	Baixa	Custo final	Depreciação Acumulada	Líquido
Máquinas e equipamentos	10%	9.162	-	9.162	(990)	8.172
Móveis e utensílios	20%	72	-	72	(8)	64
Equipamentos de informática	20%	3	-	3	(1)	2
Instalações	10%	1.048	-	1.048	(117)	931
Obras em andamento		650	(650)	-	-	-
Total do ativo imobilizado		10.935	(650)	10.285	(1.116)	9.169

Descrição	Taxa de depreciação a.a	2017					
		Custo inicial	Adição	Baixas (i)	Custo final	Depreciação Acumulada	Líquido
Máquinas e equipamentos	10%	21.799	3.760	(15.656)	9.903	(741)	9.162
Móveis e utensílios	20%	778	-	(698)	80	(8)	72
Equipamentos de informática	20%	4	-	-	4	(1)	3
Instalações	10%	-	1.167	-	1.167	(119)	1.048
Obras em andamento		-	650	-	650	-	650
Total do ativo imobilizado		22.581	5.577	(16.354)	11.804	(869)	10.935

Quando da compra do imóvel em 2016, a Companhia adquiriu também o ativo imobilizado, constituído principalmente por máquinas, sistemas, centrais e equipamentos frigoríficos.

- (i) Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, em 14 de abril de 2017 ocorreu um incêndio em um dos três galpões da companhia que gerou uma baixa dos bens classificados nas rubricas de máquinas e equipamentos e móveis e utensílios no montante de R\$ 16.354.

7. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
IRPJ a recolher	221	195
CSLL a recolher	81	72
COFINS a recolher	24	25
PIS a recolher	6	5
ISS a recolher	-	10
IRRF terceiros a recolher	1	1
PIS, Cofins e CSRF retidos a recolher	5	2
Total	<u>338</u>	<u>310</u>

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

k) Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 o capital social subscrito é de R\$ 115.001 (R\$ 150.001 em 31 de dezembro de 2017), representado por 150.001.000 ações ordinárias (150.000.500 ações em 31 de dezembro de 2017). O montante de capital integralizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 101.742. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o capital social foi reduzido em R\$ 35.000.

l) 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.

m) 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. A Companhia não apurou lucro nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

9. RECEITA LÍQUIDA

Refere-se à locação de um edifício de sua propriedade (nota explicativa nº 5). 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	9.895	7.018
Tributos sobre a receita	<u>(361)</u>	<u>(1.198)</u>
	<u>9.534</u>	<u>5.820</u>

10. RESULTADO FINANCEIRO

São representados por:

Receitas financeiras

Rendimento de aplicação financeira	666	97
Variação cambial	<u>12</u>	<u>13</u>
	678	110

Despesas financeiras

Descontos concedidos	(184)	(20)
Juros pagos ou incorridos	(5)	(234)
IOF	-	(89)
Outras despesas e receitas	<u>(62)</u>	<u>(45)</u>
	<u>(251)</u>	<u>(388)</u>
	<u><u>427</u></u>	<u><u>(278)</u></u>

11. CUSTOS E DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciação	(1.840)	(2.321)
Manutenção predial	(322)	-
Outras despesas	(61)	(917)
Segurança e vigilância	(376)	(506)
Limpeza	-	(305)
Consultoria	(286)	(182)
Contabilidade	(55)	(137)
Auditoria	(36)	-
Seguros diversos	(77)	(126)
Viagens e estadias	(8)	(58)
Advogados	(109)	(99)
Publicidade	<u>(33)</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>(3.203)</u></u>	<u><u>(4.651)</u></u>
Custos dos serviços prestados	(724)	(907)
Despesas gerais e administrativas	(2.479)	(3.744)

12. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

Baixa da propriedade para investimento e imobilizado(*)	-	(53.650)
Sinistro(*)	38.004	-
Outras receitas operacionais	-	<u>100</u>
Total	<u>38.004</u>	<u>(53.550)</u>

(*) Conforme mencionado nas notas explicativas nº 5 e nº 6, em 14 de abril de 2017, ocorreu um incêndio em um dos três galpões da companhia. O valor da baixa dos bens realizada no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$ 53.650. Em 20 de abril de 2018, a Companhia recebeu o prêmio de seguro no valor de R\$ 38.004.

13. PARTES RELACIONADAS

São consideradas partes relacionadas as empresas integrantes do Grupo Pátria, seus controladores, diretores, administradores e familiares. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 não há saldos com parte relacionadas e não houve remuneração para a Administração.

14. PROVISÃO PARA RISCOS

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

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Faturamento antes do imposto de renda e da contribuição social	9.895	7.018
Presunção	<u>32%</u>	<u>32%</u>
Base de cálculo da receita operacional	(3.166)	(2.246)
Outras receitas	<u>(678)</u>	<u>(110)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	<u>(1.284)</u>	<u>(837)</u>
