

**Itatiaia 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 do auditor independente. No decorrer do exercício de 2018, a Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A. concentrou seus esforços na manutenção do imóvel de sua propriedade e na administração de sua locação.

A Diretoria

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Itatiaia 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 Itatiaia 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.

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.

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.

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

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

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, 24 de maio 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

ITATIAIA 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 equivalentes de caixa	4	1.429	2.162	Fornecedores		179	53
Aluguéis a receber de clientes	5	830	631	Obrigações tributárias	9	491	499
Adiantamentos a fornecedores	6	16	792	Receita a apropriar	10	5.866	5.866
Tributos a recuperar		219	216	Outras contas a pagar	11	216	231
Despesas antecipadas		-	14	Dividendos a pagar		91	47
Total do ativo circulante		<u>2.494</u>	<u>3.815</u>	Total do passivo circulante		<u>6.843</u>	<u>6.696</u>
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Propriedades para investimento	7	130.143	138.960	Receita diferida	10	<u>36.496</u>	<u>42.361</u>
Imobilizado	8	<u>79</u>	<u>90</u>	Total do passivo não circulante		<u>36.496</u>	<u>42.361</u>
Total do ativo não circulante		130.222	139.050				
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social integralizado	12	84.962	88.974
				Reservas de lucros		<u>4.415</u>	<u>4.834</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>89.377</u>	<u>93.808</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>132.716</u>	<u>142.865</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>132.716</u>	<u>142.865</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ITATIAIA 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 por ação)

	Nota explicativa	2018	2017
RECEITA LÍQUIDA	13	13.091	12.809
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	14	(5.260)	(5.251)
LUCRO BRUTO		<u>7.831</u>	<u>7.558</u>
DESPESAS ADMINISTRATIVAS			
Despesas gerais e administrativas	14	(2.233)	(2.999)
Outras despesas operacionais, líquidas		(10)	-
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>5.588</u>	<u>4.559</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras		551	725
Despesas financeiras		<u>(12)</u>	<u>(677)</u>
		539	48
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>6.127</u>	<u>4.607</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	15	(1.502)	(1.669)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>4.625</u>	<u>2.938</u>
MÉDIA PONDERADA DE AÇÕES		<u>88.440.404</u>	<u>111.025.599</u>
LUCRO POR AÇÃO - R\$		<u>0,0523</u>	<u>0,0265</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ITATIAIA 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 LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	4.625	2.938
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>4.625</u>	<u>2.938</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ITATIAIA 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 legal	Reservas de lucros		Total
		Subscrito	A integralizar		Dividendos complementares propostos	Reserva de retenção de lucros	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		163.500	(18.564)	97	1.828	-	146.861
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	2.938	2.938
Aumento de capital	12	500	(500)	-	-	-	-
Redução de capital		(74.526)	-	-	-	-	(74.526)
Integralização do capital	12	-	18.564	-	-	-	18.564
Constituição de reserva legal		-	-	150	-	(150)	-
Constituição de dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(29)	(29)
Constituição de dividendos complementares propostos		-	-	-	2.759	(2.759)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		89.474	(500)	247	4.587	-	93.808
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	4.625	4.625
Distribuição de dividendos	12	-	-	-	(5.000)	-	(5.000)
Redução de capital	12	(4.012)	-	-	-	-	(4.012)
Constituição de reserva legal		-	-	231	-	(231)	-
Constituição de dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(44)	(44)
Constituição de dividendos complementares propostos		-	-	-	4.350	(4.350)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		85.462	(500)	478	3.937	-	89.377

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ITATIAIA 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 líquido do exercício	4.625	2.938
Ajuste:		
Depreciação	5.260	5.251
Variações nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	(199)	3.230
Adiantamentos a fornecedores	776	352
Despesas antecipadas	14	4
Tributos a recuperar	(3)	333
Fornecedores	126	(778)
Obrigações tributárias	(8)	(562)
Receitas a apropriar	(5.865)	48.227
Outras contas a pagar	(15)	(482)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>4.711</u>	<u>58.513</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisições de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	<u>(444)</u>	<u>(1.113)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(444)</u>	<u>(1.113)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Redução de capital	-	(74.526)
Aumento de capital	-	500
Distribuição de dividendos	(5.000)	-
Integralização de capital	-	18.064
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(5.000)</u>	<u>(55.962)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(733)</u>	<u>1.438</u>
No início do exercício	2.162	724
No fim do exercício	1.429	2.162
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(733)</u>	<u>1.438</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ITATIAIA 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\$, exceto se indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A. ("Companhia") foi constituída em 11 de novembro de 2010 sob a denominação de Real Estate IX Investimentos Imobiliários e Participações S.A., tendo a sua razão social alterada em 30 de abril de 2012 para a atual. A Companhia, com sede na cidade de 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. O fundo Pátria Real Estate II - Fundo de Investimento em Participações é o seu maior acionista, detendo 99,99% das ações.

A operação da Companhia consiste em desenvolver empreendimentos no sistema "built-to-suit" de acordo com especificações demandadas pelos eventuais clientes. A Companhia é proprietária de imóvel comercial situado na Rodovia Presidente Dutra, km 315, com área total de 562.050 m², na cidade de Itatiaia - RJ. Este empreendimento foi desenvolvido em fases, sendo que as três primeiras fases já foram desenvolvidas e encontram-se totalmente locadas.

A Companhia realizou em 11 de maio de 2017 operação de securitização com emissão de Cédulas de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no montante de R\$53.145, tendo como lastro o contrato de locação, com vigência a partir de março de 2017 até março de 2026.

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 24 de maio 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 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 e receitas 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. 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.

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).

f) Avaliação do valor recuperável de ativos

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

g) Passivos circulante e não circulantes

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

h) 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.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Compostos por contas correntes e aplicação financeira no Banco Itaú S.A. com saldo de R\$1.429 em 2018 (R\$2.162 em 2017).

5. CONTAS A RECEBER

Refere-se ao valor de aluguel mensal no montante de R\$830, proveniente da locação das propriedades para investimento (nota explicativa nº 7).

6. ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES

Refere-se a pagamentos antecipados a prestadores de serviços e materiais.

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	2018			2017				
	Custo inicial	Adições (baixas)*	Depreciação	Custo Final	Custo inicial	Adições	Depreciação	Custo final
Terrenos	14.259	(4.012)	-	10.247	14.259	-	-	14.259
Edificações	124.701	444	(5.249)	119.896	128.829	1.113	(5.241)	124.701
Total	<u>138.960</u>	<u>(3.568)</u>	<u>(5.249)</u>	<u>130.143</u>	<u>143.088</u>	<u>1.113</u>	<u>(5.241)</u>	<u>138.960</u>

(*) A baixa refere-se a cisão do terreno para a empresa relacionada BTS 100 Itatiaia Investimentos Imobiliários.

Referem-se ao terreno situado na cidade de Itatiaia- RJ, desenvolvido para um empreendimento industrial-logístico em diversas fases. O valor do imóvel está acrescido dos custos e taxas e emolumentos necessários à sua aquisição. O Pátria Investimentos Ltda., como investidor imobiliário e gestor do fundo Pátria Real Estate II - Fundo de Investimento em Participações, avalia que o valor justo do investimento é R\$169.220 (R\$164.510 em 2017).

O valor justo foi calculado somando-se os valores de mercados dos imóveis nas fases 1 e 2 do empreendimento ao valor de mercado do terreno remanescente. Para os imóveis das fases 1 e 2, utilizou-se uma taxa de capitalização ("cap rate") de 8,5% ao ano, uma taxa de desconto de 9,5% ao ano e um período de desconto de 10 anos.

8. IMOBILIZADO

Descrição	Taxa de Depreciação (a.a.)	2018		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Máquinas	10%	36	(9)	27
Móveis e utensílios	10%	70	(18)	52
Total ativo imobilizado		<u>106</u>	<u>(27)</u>	<u>79</u>

Descrição	Taxa de Depreciação (a.a.)	2017		
		Custo	Depreciação acumulada	Valor líquido
Máquinas	10%	36	(6)	30
Móveis e utensílios	10%	70	(10)	60
Total ativo imobilizado		<u>106</u>	<u>(16)</u>	<u>90</u>

9. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	2018	2017
Imposto de renda pessoa jurídica sobre o lucro líquido	302	292
Contribuição social sobre o lucro líquido	109	107
Retenções de Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	18	24
COFINS a recolher	34	34
PIS a recolher	7	8
Imposto sobre serviços - ISS - terceiros	12	11
Imposto de renda retido na fonte - IRRF - terceiros	2	5
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS - terceiros	7	18
Total	<u>491</u>	<u>499</u>

10. RECEITA DIFERIDA

Refere-se ao diferimento de cessão de créditos imobiliários realizado em 11 de maio de 2017, no montante de R\$53.145, com vencimento em 20 de março de 2026. Os créditos possuem como lastro os recebíveis de aluguel da propriedade para investimento e o contrato com prazo até 2026, sendo o valor apropriado ao resultado periodicamente sob a rubrica "Receitas de alugueis". O saldo remanescente em 31 de dezembro de 2018 é de R\$42.362 (R\$48.277 em 2017).

11. OUTRAS CONTAS A PAGAR

Referem-se a retenções contratuais das obras em andamento.

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 o capital social subscrito é R\$85.462 (R\$89.474 em 2017), representado por 85.462 ações ordinárias (89.474 em 2018). Durante o exercício de 2018, os acionistas reduziram o capital em R\$4.012 a título de cisão parcial do terreno para a parte relacionada BTS 100 Itatiaia Investimentos Imobiliários, conforme descrito na nota explicativa nº 7.

Reserva legal

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

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 dividendo mínimo obrigatório. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram pagos dividendos no montante de R\$5.000.

13. RECEITA LÍQUIDA

Refere-se à locação da propriedade para investimento, por três contratos firmados no decorrer de 2016, sendo dois com prazo de 10 anos e um com cinco anos, a contar da data de início do período locatício, entrando em vigência imediata com a sua assinatura. O aluguel será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade permitida em lei, amparado na variação percentual positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IPCA-Acumulado/IBGE. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 o saldo da receita era composto da seguinte maneira:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receita de locação	13.587	13.294
Impostos sobre a receita	(496)	(485)
Total	<u>13.091</u>	<u>12.809</u>

14. CUSTOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Custo dos serviços prestados</u>		
Depreciação	(5.260)	(5.251)
<u>Despesas administrativas</u>		
Advogados	(46)	(88)
Segurança e vigilância	(87)	(157)
Energia elétrica	-	(149)
Consultoria	(236)	(9)
Aluguéis e condomínios	-	(1.173)
Seguros	(14)	(173)
Imposto predial e territorial urbano	(484)	(17)
Serviços de contabilidade	(114)	(120)
Materiais de uso e consumo	(3)	-
Manutenção predial	(258)	(186)
Serviços de agente Fiduciário	(50)	-
Assessoria	(12)	-
Propaganda e publicidade	(40)	-
Tributos e contribuições	(40)	(34)
Limpeza	-	(12)
Auditoria	(13)	(46)
Outros serviços	(8)	(93)
Despesas com securitização	-	(167)
Viagens e representações	(6)	(3)
Legais e judiciais	(12)	(242)
Outras	(810)	(330)
Total	<u>(2.233)</u>	<u>(2.999)</u>
Total dos custos e despesas	<u>(7.492)</u>	<u>(8.250)</u>

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Em 2018 e em 2017, a Companhia adotou o regime de tributação com base no lucro presumido. O resumo da apuração é demonstrado a seguir:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receita de locação	13.587	13.294
Lucro presumido - 32%	4.348	4.254
Outras receitas	88	725
Base de cálculo de imposto de renda e contribuição social	<u>4.436</u>	<u>4.979</u>
IRPJ - 15%	(665)	(746)
IRPJ - adicional 10%	(438)	(475)
CSLL - 9%	(399)	(448)
Despesa com imposto de renda e contribuição social	<u>(1.502)</u>	<u>(1.669)</u>

16. PARTES RELACIONADAS

São consideradas partes relacionadas as Empresas 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 partes relacionadas e não houve remuneração para a Administração.

17. PROVISÃO PARA RISCOS

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

18. SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possuía cobertura de seguro patrimonial de R\$91.500 e responsabilidade civil de R\$10.000, com vigência até 1º de fevereiro de 2019.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

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