

**BTS 100 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. Durante o exercício de 2018, a BTS 100 Investimentos Imobiliários e Participações S.A. concentrou seus esforços na administração do imóvel industrial e logístico de sua propriedade.

A Diretoria

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da  
BTS 100 Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da BTS 100 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 BTS 100 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](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.

## **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

BTS 100 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>
<b>CIRCULANTE</b>				<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa		11	1	Fornecedores		9	53
Contas a receber	4	4	4	Obrigações tributárias	7	480	523
Adiantamentos a fornecedores		-	30	Receita a apropriar	8	16.187	16.187
Tributos a recuperar	5	<u>224</u>	<u>214</u>	Outras contas a pagar		723	887
Total do ativo circulante		<u>239</u>	<u>249</u>	Dividendos		<u>189</u>	<u>93</u>
				Total do passivo circulante		<u>17.588</u>	<u>17.743</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Propriedades para investimento	6	87.045	85.182	Receita a apropriar	8	<u>15.699</u>	<u>31.886</u>
Imobilizado		<u>6</u>	<u>7</u>	Total do passivo não circulante		<u>15.699</u>	<u>31.886</u>
Total do ativo não circulante		87.051	85.189				
				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
				Capital social integralizado	9	34.512	26.186
				Reservas de lucros		<u>19.491</u>	<u>9.623</u>
				Total do patrimônio líquido		54.003	35.809
TOTAL DO ATIVO		<u>87.290</u>	<u>85.438</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>87.290</u>	<u>85.438</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTS 100 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	10	15.612	16.064
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	11	(3.561)	(3.521)
LUCRO BRUTO		<u>12.051</u>	<u>12.543</u>
DESPESAS ADMINISTRATIVAS			
Despesas gerais e administrativas	11	(320)	(1.489)
Outras despesas operacionais, líquidas		-	(22)
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>11.731</u>	<u>11.032</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras		9	761
Despesas financeiras		<u>(35)</u>	<u>(69)</u>
		(26)	692
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>11.705</u>	<u>11.724</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	12	(1.742)	(2.049)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>9.963</u>	<u>9.675</u>
MÉDIA PONDERADA DE AÇÕES		<u>31.080.479</u>	<u>86.412.673</u>
LUCRO POR AÇÃO - R\$		<u>0,3206</u>	<u>0,1120</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTS 100 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	9.963	9.675
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>9.963</u>	<u>9.675</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTS 100 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		Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Retenção de Lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		150.000	(72.085)	40	-	-	77.955
Subscrição de capital	9	7.000	(7.000)	-	-	-	-
Integralização de capital		-	74.907	-	-	-	74.907
Redução de capital		(126.636)	-	-	-	-	(126.636)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	9.675	9.675
Destinação do lucro do exercício:							
Constituição de reserva legal		-	-	484	-	(484)	-
Constituição de dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(92)	(92)
Constituição de reservas		-	-	-	9.099	(9.099)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		<u>30.364</u>	<u>(4.178)</u>	<u>524</u>	<u>9.099</u>	<u>-</u>	<u>35.809</u>
Subscrição de capital	9	6.000	(6.000)	-	-	-	-
Integralização de capital		-	8.326	-	-	-	8.326
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	9.963	9.963
Destinação do lucro do exercício:							
Constituição de reserva legal		-	-	498	-	(498)	-
Constituição de dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(95)	(95)
Constituição de reservas		-	-	-	9.370	(9.370)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		<u>36.364</u>	<u>(1.852)</u>	<u>1.022</u>	<u>18.469</u>	<u>-</u>	<u>54.003</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTS 100 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>		
Lucro líquido do exercício	9.963	9.675
Ajustes:		
Depreciação	3.561	3.521
Variações nos ativos e passivos operacionais:		
Contas a receber	-	562
Adiantamentos a fornecedores	30	4.108
Tributos a recuperar	(10)	(197)
Fornecedores	(44)	(577)
Obrigações tributárias	1.701	1.945
Receita a apropriar	(16.187)	48.073
Outras contas a pagar	<u>(164)</u>	<u>(359)</u>
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(1.150)	66.751
Imposto de renda e contribuição social pagos	<u>(1.744)</u>	<u>(1.738)</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(2.894)</u>	<u>65.013</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aquisições de bens do ativo imobilizado	-	(7)
Aquisições de bens em propriedades para investimentos	<u>(5.422)</u>	<u>(13.281)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(5.422)</u>	<u>(13.288)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Integralização de capital	8.326	74.907
Redução de capital	<u>-</u>	<u>(126.636)</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	8.326	(51.729)
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>10</u>	<u>(4)</u>
No início do exercício	1	5
No fim do exercício	11	1
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>10</u>	<u>(4)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BTS 100 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 BTS 100 Investimentos Imobiliários e Participações S.A. ("Companhia") foi constituída em 2 de outubro de 2015 sob a denominação de CMN Solutions A014 Participações S.A., em 24 de novembro de 2015, teve a sua denominação social alterada para a Real Estate XXIII Investimentos Imobiliários e Participações S.A. e, em 3 de maio de 2017, alterou para a atual. 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. 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 situado na Rodovia Presidente Dutra, km 315, na cidade de Itatiaia. O imóvel está locado por um prazo de 10 anos até dezembro de 2026, para a Companhia SEB do Brasil Produtos Domésticos.

A Companhia realizou em 4 de maio de 2017 operação de securitização com emissão de Cédulas de Recebíveis Imobiliários (CRIs) de R\$61.643, tendo como lastro o contrato de locação, com vigência a partir de março de 2017 até dezembro de 2020.

### 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 de vida útil das propriedades para investimento e de sua recuperabilidade nas operações e a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e propriedades para investimento.

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

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

### 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

#### a) Apuração do resultado do exercício

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

As despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

#### b) Caixa e equivalentes de caixa

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

#### c) Ativos circulante e não circulante

São registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização.

#### d) Propriedades para investimento

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

#### e) Instrumentos financeiros

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

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

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

- Custo amortizado

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

f) Avaliação do valor recuperável de ativos

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

g) Passivos circulante e não circulante

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

h) Imposto de renda e contribuição social

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia adotou o regime de tributação com base no lucro 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. CONTAS A RECEBER

Refere-se a provisão de aluguel mensal do cliente SEB do Brasil Produtos Domésticos, proveniente da locação das propriedades para investimento (nota explicativa nº 6).

## 5. TRIBUTOS A RECUPERAR

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
IRPJ - saldo negativo	15	155
CSSL sobre terceiros	<u>69</u>	<u>59</u>
Total	<u>224</u>	<u>214</u>

## 6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	2018					
	Taxa de depreciação a.a.	Custo inicial	Adição	Custo final	Depreciação acumulada	Líquido
Edificações	4%	80.511	5.422	85.933	(3.559)	82.374
Terreno		<u>4.671</u>	<u>-</u>	<u>4.671</u>	<u>-</u>	<u>4.671</u>
Total		<u>85.182</u>	<u>5.422</u>	<u>90.604</u>	<u>(3.559)</u>	<u>87.045</u>

	2017					
	Taxa de depreciação a.a.	Custo inicial	Adição	Custo final	Depreciação acumulada	Líquido
Edificações	4%	71.003	13.281	84.284	(3.773)	80.511
Terreno		<u>4.671</u>	<u>-</u>	<u>4.671</u>	<u>-</u>	<u>4.671</u>
Total		<u>75.674</u>	<u>13.281</u>	<u>88.955</u>	<u>(3.773)</u>	<u>85.182</u>

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 no final do exercício findo em 2018 é de R\$145.190 (R\$148.750 em 2017). O valor justo foi calculado somando-se os valores de mercados dos imóveis e o terreno. Utilizou-se uma taxa de desconto de 7% ao ano e um período de desconto de 4 anos.

## 7. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PIS, COFINS e CSRF retidos a recolher	1	24
ISS terceiros a recolher	-	10
COFINS a recolher	40	41
PIS a recolher	9	9
Imposto de renda a recolher	313	314
IR retidos a recolher	1	8
Contribuição social a recolher	114	115
Outros	<u>2</u>	<u>2</u>
Total	<u>480</u>	<u>523</u>

## 8. RECEITAS A APROPRIAR

Refere-se ao diferimento de cessão de créditos imobiliários realizado em 4 maio de 2017, no montante de R\$61.643, com vencimento em dezembro de 2020. Os créditos possuem como lastro os recebíveis de aluguel da propriedade para investimento e o contrato com prazo até dezembro de 2020, sendo o valor apropriado ao resultado periodicamente sob a rubrica "Receita líquida". O saldo remanescente em 31 de dezembro de 2018 é de R\$31.886.

## 9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 o capital social subscrito é R\$36.364, representado por 36.364.050 ações ordinárias, sendo R\$34.512 integralizado e R\$1.852 a integralizar. Durante o ano de 2018, os acionistas integralizaram capital social no montante de R\$6.000.

### 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. O saldo em 31 de dezembro de 2018 é de R\$1.022.

### 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 com o valor de R\$95.

## 10. RECEITA LÍQUIDA

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	16.203	16.672
Impostos sobre a receita	<u>(591)</u>	<u>(608)</u>
Total da receita líquida	<u>15.612</u>	<u>16.064</u>

## 11. CUSTOS E DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Custos dos serviços prestados:		
Depreciação	(3.561)	(3.521)
Despesas gerais e administrativas:		
Consultoria	(113)	(597)
Despesas com securitização	(14)	(183)
Serviços de contabilidade	(122)	(125)
Outros serviços profissionais	(14)	(66)
Serviços advocatícios	(9)	(48)
Publicidade	(39)	(36)
Impostos e taxas	(5)	(1)
Utilidades e serviços	(4)	(163)
Limpeza	-	(183)
Outras despesas	-	(87)
	<u>(320)</u>	<u>(1.489)</u>
Total de custos e despesas	<u>(3.881)</u>	<u>(5.010)</u>

## 12. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Faturamento antes do imposto de renda e da contribuição social	16.203	16.672
Presunção	32%	32%
Base de cálculo da receita operacional	<u>(5.185)</u>	<u>(5.335)</u>
Outras receitas	<u>(10)</u>	<u>(761)</u>
Base de cálculo	<u>(5.195)</u>	<u>(6.096)</u>
Alíquota - 34%	<u>(1.766)</u>	<u>(2.073)</u>
Efeito da alíquota de 15% de IR	<u>24</u>	<u>24</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	<u>(1.742)</u>	<u>(2.049)</u>

## 13. 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.

## 14. 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 parte relacionadas e não houve remuneração para a Administração.

## 15. EVENTOS SUBSEQUENTES

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