

Forte Mar Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 Em milhares de reais

1. Informações Gerais

Forte Mar Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), constituída em 01 de agosto de 2011 é uma Companhia anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, localizada à Rua Oscar Freire, nº 379 2º andar e possui como objeto social: (i) desenvolvimento, implementação, manutenção e exploração de empreendimento imobiliário, inclusive hoteleiro, no imóvel; (ii) a compra e venda de imóveis.

Em 8 de novembro de 2012, a Companhia firmou contrato de arrendamento com a empresa Emiliano RJ Empreendimentos e Participações Hoteleiras Sociedade Ltda. (“Emiliano RJ”), o qual encontra-se vigente até a data de emissão destas demonstrações financeiras. O contrato é referente a construção de um empreendimento hoteleiro pela Companhia, no Rio de Janeiro, o qual será administrado pela empresa Emiliano RJ., visando atividade hoteleira.

O hotel tem um total de 90 apartamentos, com as seguintes características: Deluxe king Courtyard (42 m²); Deluxe Twin Courtyard (45 m²); Ocean Deluxe (45 m²); Ocean Junior Suite (60 m²); Ocean Emiliano Suite (75 m²); Courtyard Spa junior Suite (75 m²); Ocean Spa Suite (90 m²) e Ocean Master Suite (120 m²).

A abertura do hotel ocorreu em dezembro de 2016, essa abertura foi parcial, pois o prédio ainda estava em obras. O habite-se do empreendimento foi concedido em 31 de maio de 2016. O prédio foi totalmente entregue em dezembro de 2017, conforme Termo de Entrega e Recebimento do Empreendimento Hoteleiro Objeto do Instrumento Particular do Contrato de Arrendamento de Imóvel para Operação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças. A taxa de ocupação do empreendimento em dezembro de 2019 foi de 45,9% (2018 – 40,5%). A partir de 01 de janeiro de 2018, a Companhia se tornou operacional e passou a gerar receita decorrente do contrato de arrendamento do empreendimento firmado entre a Companhia e o Emiliano RJ.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 13 de julho de 2020.

2. Resumo das principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com a Lei das Companhias por Ações e com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades com atividades de incorporação imobiliária no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos e as orientações e interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

Forte Mar Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 Em milhares de reais

2.2.1 Novas normas que entraram em vigor em 1º de janeiro de 2019

- IFRS 16/CPC 06(R2) - "Operações de Arrendamento Mercantil": com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos.

A Companhia não possui contratos de arrendamento com características previstas na nova norma, desta forma não foram identificados impactos nestas demonstrações financeiras.

- IFRIC 23 - Incertezas relativas ao tratamento dos tributos sobre o lucro: a interpretação esclarece como os requisitos de reconhecimento e mensuração da IAS 12 são aplicados quando há incertezas sobre o tratamento dos tributos sobre o lucro (IRPJ e CSLL). A Administração não identificou impactos decorrentes da adoção dessa interpretação.

Não existem outras normas IFRS ou interpretações IFRIC emitidas mas que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia em exercícios subsequentes a 31 de dezembro de 2019.

2.3 Moeda funcional

A Companhia opera no Brasil, e o real é a moeda funcional e de apresentação. A Companhia não possui operações em moeda estrangeira.

2.4 Apuração do resultado

As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o regime de competência.

Forte Mar Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 Em milhares de reais

2.4.1 Receita de arrendamento

A receita de arrendamento é reconhecida de acordo com os prazos e de acordo com os termos estabelecidos no contrato de arrendamento firmado entre a Forte Mar e o Emiliano RJ.

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

Representados por caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata e com vencimento original de até 90 dias, apresentadas ao custo de aquisição, mais rendimentos auferidos até a data do balanço, e ajustadas, quando aplicável, ao seu equivalente valor justo, se inferior ao saldo contábil.

2.6 Propriedade para Investimento

A propriedade para investimento é representada pelo empreendimento hoteleiro situado na Avenida Atlântica, 3804, Copacabana, registrado ao custo de aquisição até o início da fase operacional do empreendimento. Após o término da construção em 31 de dezembro de 2017, conforme permitido pelo CPC 28, a propriedade para investimento permaneceu registrada ao custo sendo depreciada pelas seguintes taxas:

- Edifício - 4% ao ano
- Móveis, utensílios e instalações - 10% ao ano

2.7 Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de "impairment")

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

2.8 Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

2.9 Empréstimos e financiamentos

Reconhecido, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e é, subsequentemente, demonstrado pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que o financiamento esteja em aberto, utilizando o método de taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado. Após o término do empreendimento em 31 de dezembro de 2017, os juros e os encargos financeiros são apropriados ao resultado do exercício na rubrica de despesas financeiras.

O financiamento é classificado como passivo circulante e não circulante.

Forte Mar Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 Em milhares de reais

2.10 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.11 Tributos

A Companhia é optante pelo regime de lucro real, estando sujeita as seguintes alíquotas:

- Imposto de renda (IRPJ) - a base de cálculo é apurada à razão do lucro operacional no período, incidindo sobre a mesma as alíquotas de 15%, acrescida de adicional de 10% que é aplicada sobre a base de cálculo que exceder a R\$240 no ano;
- Contribuição social (CSLL) - a base de cálculo é apurada à razão do lucro operacional no período, incidindo sobre a mesma a alíquota de 9%;
- Programa de Integração Social (PIS) - aplicação da alíquota de 1,65% sobre o total das receitas recebidas no período;
- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) - aplicação da alíquota de 7,6% sobre o total das receitas recebidas no período.

Sobre os resultados auferidos, reconhecidos contabilmente consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, mas que ainda não afetaram o caixa, e sujeitos à tributação, são calculadas e reconhecidas contabilmente as respectivas provisões para passivos fiscais diferidos, tomando-se por base as mesmas alíquotas acima citadas.

2.12 Instrumentos financeiros

Em consonância com o IFRS9/CPC 48 – Instrumentos financeiros, a partir de 1º de janeiro de 2018, a Empresa classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob a seguinte categoria:

i) Ativos financeiros

Mensurados ao custo amortizado

Os ativos financeiros que são classificados como custo amortizado são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo e que não sejam classificados como ao valor justo por meio de resultado. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Em 31 de dezembro de 2019 os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado compreendem:

Forte Mar Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 Em milhares de reais

- Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, bancos e aplicações financeiras com liquidez imediata;

ii) Passivos financeiros

- Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações são classificadas como passivos circulantes se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

As contas a pagar são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

- Empréstimos e financiamentos:

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

2.13 Prejuízo por ação (básico e diluído)

O prejuízo por ação é apurado mediante divisão do prejuízo do exercício pela quantidade média de ações existentes ao longo do exercício. Não existe diferença entre o lucro por ação básico e o diluído.

	2019	2018
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(9.507)	(11.102)
Quantidade média ponderada de ações emitidas	156.134	155.760
Prejuízo básico e diluído por ação – R\$	<u>(0,0608)</u>	<u>(0,0713)</u>

3. Caixa e equivalentes de caixa

	2019	2018
Bancos	326	124
Aplicações financeiras (i)	1.885	1.785
	<u>2.212</u>	<u>1.909</u>

(i) Refere-se à aplicação em certificados de depósitos bancários (CDB) de emissão do Banco do Brasil, com liquidez imediata, sem qualquer desconto de resgate, a taxa de remuneração é 94% do CDI.

Forte Mar Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

4. Propriedade para investimento

Representada pelo edifício situado a Avenida Atlântica, nº 3804, Copacabana – RJ. Devido ao término da obra em 31 de dezembro de 2017, durante o exercício de 2018 foram efetuadas as transferências dos valores que estavam nas contas de terreno e construção em andamento para as contas de Edifício e demais contas que compõem a propriedade para investimento, como demonstrado a seguir:

	Terreno	Construção em andamento	Edifício	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Equipamentos Informática	Instalações	Uniformes e Enxovais	Total
Em 31/12/2017	41.705	119.989	-	-	2	72	-	-	161.769
Adições	-	1.220	-	-	5	-	-	-	1.225
Depreciações	-	-	(4.066)	(541)	(121)	(158)	(917)	(856)	(6.660)
Baixas	-	(1.118)	-	-	-	-	-	-	(1.118)
Transferências	-	(120.091)	101.655	5.412	1.249	879	9.174	1.722	(0)
Em 31/12/2018	41.705	(0)	97.589	4.871	1.135	793	8.257	866	155.217
Adições	-	-	-	9	11	-	-	-	20
Depreciações	-	-	(4.066)	(542)	(126)	(198)	(917)	(866)	(6.715)
Baixas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31/12/2019	41.705	(0)	93.523	4.337	1.021	594	7.340	-	148.521

Para o cálculo do valor justo da Forte Mar, foi utilizada a metodologia do fluxo de caixa descontado. Este método considera que o valor econômico de um negócio está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos gerados pela lucratividade de suas operações no futuro. O estudo foi preparado pela área técnica da Gestão do Fundo, especializada no segmento de atuação da Companhia, e com experiência em avaliação econômico-financeira.

Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 184.543 mil (2018 – R\$ 184.346 mil).

5. Adiantamento a fornecedores.

Representado por adiantamento ao fornecedor do para reforma acústica dos caixilhos, gradil do subsolo e reparos no elevador do Hotel.

6 Fornecedores

	2019	2018
Fornecedores	1.240	1.281
	<u>1.240</u>	<u>1.281</u>

Forte Mar Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 Em milhares de reais

7. Empréstimos e financiamentos

	2019	2018
Empréstimos e financiamentos	<u>29.273</u>	<u>34.849</u>
Circulante	<u>5.576</u>	<u>5.576</u>
Não Circulante	<u>23.697</u>	<u>29.273</u>

A Companhia firmou contrato de financiamento da obra com o Banco do Brasil em 2015, com linha de crédito no valor de até R\$40 milhões. Até 31 de dezembro de 2017 foram liberados R\$ 39.996 mil. Sobre o valor da dívida, incidem encargos correspondentes ao índice de remuneração da poupança acrescido de juros de 11,25% a.a, que serão pagos mensalmente. Em 2016, tendo em vista o atraso no cronograma de conclusão da obra, o contrato foi aditado para contemplar o mesmo prazo de carência original em relação ao término da obra, entretanto, foi reduzido o número de parcelas de 97 para 89 parcelas.

Em novembro de 2017 a Companhia iniciou o pagamento das parcelas, sendo que até 31 de dezembro de 2019 o montante pago totalizou R\$ 18.665 considerando valor principal e juros. Durante o exercício de 2019 o montante pago a título de principal totalizou R\$ 5.576. Os juros incorridos e pagos até 31 de dezembro de 2019 totalizaram R\$ 3.458 mil.

A quitação da dívida está prevista para ocorrer em maio de 2025.

8. Provisão para riscos e processos judiciais.

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não há assuntos que requeressem a constituição de provisões relacionadas a riscos e processos judiciais.

9. Patrimônio líquido

9.1. Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2019 é representado por 163.760.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 1,00 por ação (2018 – 155.760.000) dos quais 3.378.000,00 ações estão a integralizar, do total de ações do capital, 90% pertencem ao Fundo Investimento em Participações Development Fund Warehouse e 10% ações a J. Filgueiras Empreendimentos e Negócios Ltda.

Descrição	2019	2018
Capital social subscrito	163.760	155.760
Capital social a integralizar	<u>(3.378)</u>	<u>(3.874)</u>
	<u>160.382</u>	<u>151.886</u>

Forte Mar Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 Em milhares de reais

Quotistas	Quotas 2019	Quotas 2018	%
J Filgueiras Empreendimentos e Negócios Ltda	16.376.000	15.576.000	10%
Fundo de Investimento em Participações Development Fund Warehouse	147.384.000	140.184.000	90%
	163.760.000	155.760.000	100%

9.2. Reserva legal

O estatuto social da Companhia estabelece constituição de reserva na base de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, conforme previsto na legislação societária.

9.3 Dividendos

O estatuto social da Companhia estabelece dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício após destinações para reserva legal. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não distribuiu dividendos. A Administração não recebe nenhum tipo de remuneração.

10. Despesas administrativas

	2019	2018
Depreciação e amortização	6.722	6.666
Serviços terceiros (*)	164	939
Outras despesas	19	182
	<u>6.905</u>	<u>7.787</u>

(*) Refere-se, principalmente, a serviços de contabilidade, auditoria e honorários advocatícios.

11. Receitas e despesas financeiras.

As receitas e despesas financeiras abrangem:

	2019	2018
Receitas de aplicações financeiras	100	151
Juros, multas e tarifas bancárias (*)	(3.463)	(4.218)
Recuperação de despesas	2	
Receitas não operacionais	4	8
	<u>(3.356)</u>	<u>(4.059)</u>

(*) Refere-se, principalmente, aos juros e encargos sobre o financiamento, comissões bancárias e IOF.

Forte Mar Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 Em milhares de reais

12. Gerenciamento de riscos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

Considerações sobre os fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia

A Companhia está exposta a diversos riscos de mercado, como consequência da sua operação comercial e de dívidas contraídas para financiar seus negócios.

Os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta na condução de suas atividades são:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado são afetados por dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de moeda. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos.

Risco de taxa de juros

Os resultados da Companhia estão suscetíveis a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos.

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações.

O gerenciamento da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é realizado diariamente pelas áreas de gestão da Companhia, de modo a garantir que a geração de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia.

Risco de crédito

A Companhia está sujeita a risco de crédito de suas aplicações financeiras. A Companhia atua de modo a minimizar essa exposição por meio da contratação de instituições financeiras ou fundos administrados por instituições financeiras de primeira linha.

Forte Mar Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 Em milhares de reais

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios

A Companhia está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios da Companhia. Além disso, o Governo Federal, Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor de atuação.

13 – Eventos subsequentes

No final de 2019, à luz do surgimento e disseminação do COVID-19 (Coronavírus), surgiram incertezas no cenário macroeconômico mundial devido ao impacto negativo do vírus na economia, impossibilitando assim a mensuração das consequências do evento no balanço e projeções das Empresas. Em linha com o CPC 24 – Eventos Subsequentes, a Administração entende que os efeitos da pandemia não alteram o valor contábil registrado do investimento.

Embora essa situação ainda esteja evoluindo no momento da emissão dessas demonstrações financeiras, a Administração continuará monitorando o impacto potencial e tomará todas as medidas possíveis para mitigar quaisquer efeitos nas operações da Companhia.