

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019**

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre às demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotista, Conselheiros e Diretores da
Figueira Investimentos Ltda.
Niterói - RJ

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da **Figueira Investimentos Ltda. (“Empresa”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Figueira Investimentos Ltda., em 31 de dezembro de 2019, 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 com ressalva sobre as demonstrações contábeis

Limitação nos saldos de abertura

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentadas para fins comparativos, não foram auditadas por nós e nem por outros auditores independentes, e consequentemente não emitimos opinião sobre elas. Além disso, as análises adicionais desenvolvidas, decorrentes de uma primeira auditoria, sobre transações e valores que compõem os saldos de 31 de dezembro de 2018, conforme determina a NBC TA 510 - Trabalhos iniciais, saldos iniciais, não foram suficientes para assegurar que tais saldos não tenham efeitos relevantes sobre o resultado do exercício e o patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

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 intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Empresa 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 com ressalva.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor independente pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detectam 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 contábeis.

Como parte da 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 contábeis, 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 Empresa;
- 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 significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2021.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/F


Fernando Pereira da Silva Marques
Contador CRC 1 RJ 092490/O-3

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**CNPJ 73.999.831/0001-92****BALANÇOS PATRIMONIAIS**

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores Expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	8.862.729	8.066.923
Contas a receber	4	3.563.462	6.941.647
Imóveis a comercializar	5	7.253.622	-
Impostos a recuperar		2.600	2.600
Adiantamentos a fornecedores, despesas antecipadas e outros ativos		775	210
Total do Circulante		19.683.188	15.011.380
Realizável a longo prazo			
Partes Relacionadas	6	-	21.564.000
Depósitos judiciais		-	31.301
Propriedade para investimento	7	56.829.537	66.912.456
Imobilizado	8	551.702	608.141
Total do Não Circulante		57.381.239	89.115.898
Total do Ativo		77.064.427	104.127.278

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**CNPJ 73.999.831/0001-92****BALANÇOS PATRIMONIAIS**

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores Expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Passivo e Patrimônio líquido</u>			
Circulante			
Fornecedores a pagar	9	24.463	25.288
Salários, encargos e obrigações sociais	10	83.285	84.859
Impostos a recolher, exceto CSLL e IRPJ	11	76.262	206.058
Imposto de renda e contribuição social	12	1.008.981	1.349.498
Outros passivos		157	623.242
Total do Circulante		1.193.148	2.288.945
Não circulante			
Provisão para patrimônio líquido negativo	13	3.590.123	16.445.604
Outros passivos		24.600	24.600
Total do Não Circulante		3.614.723	16.470.204
Patrimônio líquido			
Capital	14	30.251.462	30.251.462
Reserva de Lucros		42.005.094	55.116.667
Total do Patrimônio Líquido		72.256.556	85.368.129
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		77.064.427	104.127.278

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**CNPJ 73.999.831/0001-92****DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores Expressos em reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receita operacional, líquida	15	44.378.017	47.120.489
Custos dos serviços prestados		(1.984.489)	(1.879.302)
Lucro bruto		42.393.528	45.241.187
Despesas operacionais			
Despesas administrativas	16	(3.882.000)	(1.868.769)
Despesas de equivalência patrimonial	13	(8.708,519)	(7.526.185)
Outras despesas operacionais	17	(997.413)	-
Total despesas operacionais		(13.587.932)	(9.394.954)
Lucro operacional, exceto resultado financeiro		28.805.596	35.846.233
Resultado financeiro líquido	18	60.449	206.418
Lucro antes dos impostos		28.866.045	36.052.651
Impostos de renda e contribuição social correntes	12.1	- (5.044.425)	- (5.368.157)
Lucro do Exercício		23.821.620	30.684.494
Lucro por quotas		0,83	1,06

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ 73.999.831/0001-92

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores Expressos em reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Lucro do exercício	23.821.620	30.684.494
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>23.821.620</u>	<u>30.684.494</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.**CNPJ 73.999.831/0001-92****DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores Expressos em reais)

	Capital social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	8.508.224	53.288.147	-	61.796.371
Aumento de capital social	21.743.238	(343.239)	-	21.399.999
Lucros distribuídos	-	(28.512.735)	-	(28.512.735)
Lucro do exercício	-	-	30.684.494	30.684.494
Constituição da reserva de lucros	-	30.684.494	(30.684.494)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018	30.251.462	55.116.667	-	85.368.129
Lucros distribuídos	-	(36.933.193)	-	(36.933.193)
Lucro do exercício	-	-	23.821.620	23.871.620
Constituição da reserva de lucros	-	23.821.620	(23.821.620)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	30.251.462	42.055.094	-	72.256.556

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FIGUEIRA INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ 73.999.831/0001-92

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro do exercício	23.821.620	30.684.494
Depreciação	1.984.489	1.879.302
Perdas com Créditos	664.770	-
Credores Compromissados	8.708.519	7.526.185
Lucro do exercício ajustado	35.179.398	40.089.981
Varição nos ativos e passivos operacionais		
(Aumento) redução dos ativos:		
Clientes a receber	2.713.415	212.847
Adiantamentos	(565)	(210)
Impostos e contribuições a recuperar	-	67.798
Depósitos judiciais	31.301	(31.301)
Aumento (redução) dos passivos:		
Fornecedores	(825)	12.371
Salários e encargos	(1.574)	84.859
Impostos a recolher	(129.796)	65.784
Imposto de renda e cont. social	(340.517)	(14.498)
Outros passivos	(623.085)	(3.608.315)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	38.827.752	36.879.316
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Aquisições/Obras e outros	(298.753)	(554.486)
Recebimento da Alienação do Imobilizado	1.200.000	
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos	901.247	(554.486)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Lucros pagos	(36.933.193)	(28.512.735)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(36.933.193)	(28.512.735)
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	795.806	7.812.095
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.066.923	254.828
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	8.862.729	8.066.923
	795.806	7.812.095

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Empresa foi constituída em 30 de dezembro de 1993 e tem como objetivo a participação em outras Sociedades, por qualquer forma que seja, em ações de qualquer tipo ou classe ou quotas, representativas do Capital Social, ou nos resultados de empreendimentos, sob a forma de partes beneficiárias, quotas de participação ou debêntures, estranhos ao Capital Social, ou de investimentos de qualquer natureza. Exercendo também de forma preponderante as atividades de administração e locação de bens próprios e ainda as de compra e venda de imóveis próprios sem intermediação.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Empresa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Empresa em 26 de outubro de 2020.

2.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos financeiros de curto prazo de alta liquidez com vencimentos não superiores há 90 dias e com risco insignificante de mudança de valor de mercado.

2.3. Contas a receber (clientes com partes relacionadas)

As contas a receber estão registradas pelos valores efetivamente faturados e estão apresentadas a valores de realização. Quando necessária, a provisão para perdas esperadas de créditos de liquidação duvidosa é constituída com base em histórico no relacionamento com os clientes e considerada suficiente para a expectativa de perdas na realização de créditos.

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

2.4. Imóveis a comercializar

Representados por unidades disponíveis para venda. Esses estoques estão demonstrados ao custo, adicionados pelos custos incorridos e despesas estimadas para efetuar a venda. O valor líquido para realização é representado pelo preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda que é superior ao seu valor contábil.

2.5. Propriedade para Investimento

Refere-se à propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. A Empresa decidiu manter suas propriedades para investimento mensuradas pelo custo deduzidas das depreciações, que são calculadas com base na estimativa de sua utilidade econômica.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento anteriormente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

2.6. Investimento

Os investimentos em controladas e os investimentos com participação no capital votante superior a 20% ou com influência significativa e em demais Empresas que fazem parte de um mesmo grupo ou que estejam sob controle comum, são avaliados por equivalência patrimonial. Quando a participação da Empresa nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual no passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações, efetua pagamentos em nome dessas Empresas ou efetua adiantamentos para futuro aumento de capital.

2.7. Imobilizado

É registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações acumuladas e não excede ao valor justo. A depreciação dos bens é calculada de acordo com as taxas informadas na nota explicativa N°8.

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus principais ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas 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.

2.9. Fornecedores

Saldos a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo). Caso contrário, os saldos a pagar aos fornecedores são apresentados como passivo não circulante.

2.10. Empréstimos e financiamentos a pagar

Os empréstimos e financiamentos a pagar, quando existente, são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os custos captados e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração de resultados durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

2.11. Impostos

Durante os anos de 2019 e 2018 a Empresa calculou o Imposto de Renda (IRPJ) e a Contribuição Social (CSLL) sobre o lucro com base no método do lucro presumido. Nesta metodologia, a base de cálculo do Imposto de Renda e Contribuição Social é determinada mediante ao percentual pré-determinado por Lei, no qual sobre receitas de atividades de locação aplica-se a alíquota de 32% para IRPJ e 32% para CSLL. Sobre esta base de cálculo e demais receitas operacionais incide a alíquota de 15% de Imposto de Renda, acrescida de 10% de adicional de Imposto de Renda sobre a base de cálculo superior a R\$60.000 e alíquota de 9% para a Contribuição Social sobre o lucro líquido.

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro corrente são reconhecidos como despesa ou receita no resultado do exercício, exceto quando estão relacionados com itens registrados em outros resultados abrangentes ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos como tal, respectivamente.

2.12. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando a Empresa 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.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.13. Provisões passivas

Geral-Provisões são reconhecidas, se aplicável, quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

A Empresa avaliou que na data base 31/12/2019 não ocorreram processos passivos para fins de mensuração contábil e apresentação.

Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Obrigações legais: são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito dos processos em que a Empresa questiona a constitucionalidade dos tributos.

2.14. Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida pela prestação de serviços no curso normal das atividades da Empresa. A receita é apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos. Geralmente, o montante de receitas brutas é equivalente ao valor das locações.

2.15. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, investimentos em instrumentos de dívidas e patrimônio, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros foram reconhecidos de acordo com a NBC TG 48 (IFRS 09) – Instrumentos Financeiros, adotado pela Empresa a partir de 01 de janeiro de 2018.

Após o reconhecimento inicial, a Empresa classifica os ativos financeiros como subsequentemente mensurados ao:

- **Custo amortizado:** quando os ativos e passivos financeiros são mantidos com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais e os termos contratuais desses ativos devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

- **Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA):** quando os ativos e passivos financeiros são mantidos tanto com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais, quando pela venda desses ativos financeiros. Além disso, os termos contratuais devem originar, exclusivamente, fluxos de caixa decorrentes de pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto:
- **Valor Justo por meio do Resultado (VJR):** quando os ativos e passivos financeiros não são mensurados pelo custo amortizado, valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou quando são designados como tal no reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados a mensuração pelo valor justo por meio do resultado quando a Empresa gerencia e toma as decisões de compra e venda de tais investimentos, com base em seu valor justo e de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Empresa. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos, bem com os resultados de suas flutuações no valor justo.

Instrumentos financeiros derivativos e *hedge accounting*

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de *hedge* são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o contrato de derivativo é contratado, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo.

Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o exercício são lançados diretamente na demonstração de resultado, com exceção da parcela eficaz do *hedge accounting*, que é reconhecida diretamente no patrimônio líquido classificado como outros resultados abrangentes. Os valores contabilizados em outros resultados abrangentes são transferidos imediatamente para a demonstração do resultado quando a transação objeto de *hedge* afetar o resultado.

A Empresa, em 31 de dezembro de 2019, não tinha derivativos e consequentemente *hedge accounting*.

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

2.16. Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com a Deliberação CVM nº 641/2010, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e reflete as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados.

2.17. Lucro por quotas

É calculado com base na quantidade de quotas em circulação do capital integralizado na data do balanço.

2.18. Novas normas e interpretações contábeis

Adotados pela Empresa a partir de 1º de janeiro de 2019:

(i) IFRS 16/CPC 06 (R2)/IFRS16- Operações de arrendamento mercantil (substitui o pronunciamento CPC 06 (R1)/IAS 17).

- **Requerimento:** a nova norma estabelece os princípios, tanto para o cliente (o locatário) e o fornecedor (locador), sobre o fornecimento de informações relevantes acerca das locações de maneira que seja demonstrado nas demonstrações financeiras, de forma clara, as operações de arrendamentos a pagar. Para atingir esse objetivo, o locatário é obrigado a reconhecer os ativos e passivos resultantes de um contrato de arrendamento;
- **Impacto nas demonstrações contábeis:** a Administração da Empresa avaliou os impactos do IFRS 16 e entende que sua adoção não tem impacto relevante nas demonstrações contábeis.

(ii) Interpretação técnica ICPC 22/IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro

- **Requerimento:** a Interpretação trata da contabilização dos tributos sobre a renda quando os tratamentos fiscais envolvem incerteza que afete a aplicação da IAS 12, e não se aplica a impostos ou exações alheias ao âmbito da IAS 12, tampouco inclui, de forma específica, as exigências relativas a juros e multas associadas a incertezas no tratamento aplicável aos tributos;

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

- **Impacto nas demonstrações financeiras:** a Administração da Empresa avaliou os impactos do IFRIC 23 e entende que sua adoção não tem impacto relevante nas demonstrações contábeis.

(iii) Novas normas ainda não vigentes

As novas normas e interpretações ou alterações de normas emitidas, mas que ainda não entraram em vigor, estão descritas a seguir.

A Empresa pretende adotar as respectivas normas e interpretações, se aplicável, quando entrarem em vigor:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS 8);
- IFRS 17 - Contratos de Seguros.

3. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2019	31/12/2018
Caixa	3.000	3.000
Bancos	253	-
Aplicações financeiras (CDB e CDI)	8.859.476	8.063.923
	8.862.729	8.066.923

As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

4. Contas a receber

Partes relacionadas	31/12/2019	31/12/2018
Barcas S.A.	1.670.000	1.670.000
Rafael Antunes de Andrade	1.085.156	100.000
Amaury de Andrade	208.306	243.274
Tatiana Antunes de Andrade	-	100.000
Alexandre Antunes de Andrade	-	100.000
Marcelo Garcia Antunes	-	5.000
JCA Holding Transportes, Logística e Mobilidade Ltda.	-	3.385.275
JCA Táxi Aéreo	-	70.000
	2.963.462	5.673.549

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Terceiros	31/12/2019	31/12/2018
Mutuo com Elmac-Mega Grill	600.000	600.000
Outros	-	668.098
	600.000	1.268.098

A provisão para perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa é constituída, quando aplicável para contas a receber vencidas há mais de 90 dias. Adicionalmente, para determinados casos, a Empresa executa análises para a avaliação do risco de recebimento.

5. Imóveis a Comercializar

	31/12/2019	31/12/2018
Terrenos à Venda	6.404.736	-
Edifícios	848.886	-
	7.253.622	-

Em 18 de novembro de 2019, foi realizada a 25ª alteração contratual da Empresa, com a ampliação do objeto social para compra e venda de imóveis, ocorrendo a reclassificação de Propriedade para investimento para Imóveis a comercializar.

6. Adiantamento para futuro aumento de capital

	31/12/2019	31/12/2018
SPTA Holding em Transp.Aquaviario Ltda.	-	21.564.000
	-	21.564.000

Os aportes foram realizados no exercício de 2017, foram reclassificados no exercício de 2019 para o Patrimônio líquido (AFAC) da controlada em conjunto SPTA Holding em Transporte Aquaviário Ltda.

7. Propriedade para investimento

	31/12/2019	31/12/2018
Imóveis destinados a renda	36.317.501	40.017.017
Terrenos	20.512.036	26.895.439
	56.829.537	66.912.456

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Os imóveis da Empresa são advindos de incorporações e aquisições ocorridas desde a sua constituição e foram registrados pelo método de custo de aquisição. Em avaliação ao valor justo destes imóveis, a Empresa constatou que o valor contábil é inferior ao valor de mercado, não sendo necessário a constituição de impairment.

8. Imobilizado

	(%)Taxa de depreciação anual	31/12/2019	31/12/2018
Computadores e periféricos	20%	97.984	91.899
Móveis e utensílios	10%	453.718	516.242
		551.702	608.141

	31/12/2018			31/12/2019	
	Valor Líquido	Adição	Baixa	Depreciação	Valor Líquido
Computadores e periféricos	91.899	31.452	-	(25.367)	97.984
Móveis e utensílios	516.242	-	-	(62.524)	453.718
	608.141	31.452		(87.891)	551.702

Redução ao valor recuperável de ativos (impairment)

A Empresa avalia periodicamente os bens do imobilizado com a finalidade de identificar evidências que levem a perdas de valores não recuperáveis desses ativos, ou ainda, quando eventos ou alterações significativas indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

Se identificável que o valor contábil do ativo excede o valor recuperável, esta perda é reconhecida no resultado do período. Até o momento não há indicativos da existência de redução do valor recuperável dos ativos da Empresa.

9. Fornecedores a pagar

	31/12/2019	31/12/2018
Materias e Serviços	24.463	25.288
	24.463	25.288

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

10. Salários, encargos e obrigações sociais

	31/12/2019	31/12/2018
Férias a pagar e encargos	61.148	73.812
Salários a pagar	21.456	10.606
Outros custos com Pessoal	681	441
	83.285	84.859

11. Impostos a recolher, exceto CSLL e IRPJ

	31/12/2019	31/12/2018
PIS e COFINS a recolher	40.753	155.022
Outros impostos a recolher	35.509	51.036
	76.262	206.058

12. Imposto de Renda e Contribuição Social

Saldos do exercício findo em 31/12/2017	1.363.996
Provisionamento	5.368.157
Pagamentos de impostos	(5.382.655)
Saldos do exercício findo em 31/12/2018	1.349.498
Provisionamento	5.044.426
Pagamentos de impostos	(5.384.943)
Saldos do exercício findo em 31/12/2019	1.008.981

12.1 Apuração Imposto de Renda e Contribuição Social

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
Receita Faturada	46.059.177	48.905.541
Alíquota de Presunção	32%	32%
Base de Cálculo estimada	14.738.937	15.649.773
Outras Receitas Tributáveis	172.423	208.958,00
Receita Tributável	14.911.360	15.858.731
Imposto de Renda 15%	2.236.704	2.378.810
Adicional IR 10% sobre excedente a R\$ 240	1.465.699	1.562.062
(=) Imposto de Renda Devido	3.702.403	3.940.871
Contribuição Social sobre o lucro líquido 9%	1.342.022	1.427.286
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	5.044.425	5.368.157

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

13. Provisão para passivo a descoberto

O investimento da Sociedade está representado pela participação na controlada em conjunto:

SPTA Holding em Transporte Aquaviário Ltda.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os detalhes dessa investida estão demonstrados a seguir:

	2019	2018
<u>Patrimônio líquido da investida:</u>		
Capital social	57.733.122	57.733.122
AFAC	43.128.000	-
Prejuízo Acumulado	(108.041.566)	(90.624.043)
Patrimônio líquido	(7.180.444)	(32.890.921)
Quantidades de quotas possuídas	28.866.561	28.866.561
Percentual de participação	50%	50%
Resultado	(17.417.039)	(15.717.654)

Movimentação do investimento

Saldos iniciais em 31 de dezembro de 2018	(16.445.604)
AFAC – Adiantamento para futuro aumento de capital	21.564.000
Equivalência patrimonial	(8.708.519)
Saldos finais em 31 de dezembro de 2019	(3.590.123)

14. Patrimônio Líquido

Compõem-se como segue:

Nome dos quotistas	Número de quotas 2019	Número de quotas 2018	31/12/2019 R\$	31/12/2018 R\$
COSA Participações Ltda	15.125.731	15.125.731	15.125.731	15.125.731
HATAR Participações Ltda	15.125.731	15.125.731	15.125.731	15.125.731
	30.251.462	30.251.462	30.251.462	30.251.462

O valor da quota em 31 de dezembro de 2019 era de R\$1.00 (R\$1.00-um real em 31/12/2018).

14.1 Reserva de lucros

O saldo da reserva de lucros anteriores é aplicado nas situações previstas na legislação.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

14.2 Distribuição de lucros

O valor do lucro distribuído durante o exercício, reflete conforme demonstrado abaixo:

Descrição	31/12/2019
Cosa Participações Ltda	18.464.263
Hatar Participações Ltda	18.468.930
	<u>36.933.193</u>

15. Receita operacional líquida

	31/12/2019	31/12/2018
Receita bruta:		
Receitas de Locações	46.059.177	48.905.541
Total receita bruta	46.059.177	48.905.541
(-) Deduções de vendas		
(-) Impostos incidentes	(1.681.160)	(1.785.052)
Total das deduções de vendas	(1.681.160)	(1.785.052)
Total da Receita Operacional Líquida	44.378.017	47.120.489

16. Despesas administrativas

	31/12/2019	31/12/2018
Salários e encargos	1.032.084	368.807
Despesa com manutenção de instalações e outros	211.580	207.159
Serviços de terceiros	2.312.675	989.002
Despesas Tributárias	148.644	121.802
Utilidade e serviços público	137.388	108.259
Outros	39.629	73.740
	3.882.000	1.868.769

17. Outras despesas operacionais

	31/12/2019	31/12/2018
Boom Gastronomia (i)	664.770	-
Outros	332.643	-
	997.413	-

(i) Refere-se a baixa de créditos não recuperáveis.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

18. Resultado financeiro, líquido

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas financeiras		
Receitas de aplicação financeira	62.332	207.582
Juros ativos	1.545	1.364
Descontos auferidos	3.298	12
Total das receitas financeiras	67.175	208.958
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(6.726)	(2.540)
Total das despesas financeiras	(6.726)	(2.540)
	60.449	206.418

19. Gerenciamento de riscos de instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros atualmente utilizados pela Empresa restringem-se a caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar nacionais, empréstimos bancários, em condições normais de mercado, estando reconhecido nas demonstrações financeiras pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais visando liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Empresa não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Considerando o prazo e as características destes instrumentos, os valores contábeis se aproximam dos valores justos.

A Empresa adota políticas e procedimentos de controle de riscos, conforme descrito a seguir:

(i) Política de gestão de riscos financeiros

A Empresa possui e segue a política de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Nos termos desta política, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros são regularmente monitoradas e gerenciadas, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito.

A política de gerenciamento de risco da Empresa foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

(ii) Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Empresa faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Empresa monitora e gerência permanentemente os níveis de endividamento de acordo com sua política interna, a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos periodicamente os limites de crédito. A política de gerenciamento de risco da Empresa foi estabelecida pela Administração, e nos seus termos, os riscos de mercado são protegidos quando é considerado necessário suportar a estratégia corporativa, ou quando é necessário manter o nível de flexibilidade financeira.

(iii) Risco de crédito

A política de vendas da Empresa considera o nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de seus negócios. A diversificação de sua carteira de recebíveis, a seletividade de seus clientes, assim como o acompanhamento dos prazos de financiamento de vendas por segmento de negócios e limites de posição são procedimentos adotados para minimizar eventuais problemas de inadimplência em suas contas a receber.

No que diz respeito às negociações financeiras e demais investimentos, a Empresa tem como política trabalhar com instituições de primeira linha.

(iv) Risco de liquidez

É o risco de a Empresa não possuir recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela Administração.

(v) Risco com taxas de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Empresa incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado.

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

A Empresa monitora continuamente as taxas de juros de mercado, com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco de volatilidade destas taxas.

(vi) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(vii) Caixa e equivalentes de caixa

O valor de mercado desses ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(viii) Contas a receber e contas a pagar

Registrados com base no valor nominal dos títulos e avaliado pelo conceito de custo amortizado.

(ix) Empréstimos e financiamentos

Registrados com base nos juros contratuais de cada operação. Para a realização do cálculo do valor de mercado, foram utilizadas estimativas de taxa de juros para a contratação de operações com prazos e valores similares. O valor justo dos empréstimos e financiamentos, registrado com base nos juros contratuais de cada operação, não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

20. Evento subsequente

Eventos subsequentes - Potenciais implicações econômicas e contábeis do Corona Vírus (COVID-19) - CPC 24 (IAS 10)

Como é de conhecimento geral, em 13 de março de 2020 a OMS considerou o Covid-19 como uma Pandemia, com consequências relevantes para a saúde da população e para a economia mundial. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar impactos relevantes nas demonstrações financeiras futuras.

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

Em função de algumas medidas que precisam ser tomadas, principalmente as relacionadas às restrições de mobilidade, afetam significativamente no curto prazo a operação de passageiros, com redução de viagens e de receitas.

No âmbito corporativo, a Empresa implementou medidas necessárias para minimizar qualquer impacto na qualidade do atendimento a seus clientes, mitigar riscos para colaboradores e familiares e garantir a manutenção e continuidade das operações, dentre as quais:

- Comunicação corporativa recorrente por e-mail e aplicativos de mensagens, visando informar e conscientizar todos os colaboradores sobre os riscos relacionados à disseminação do vírus, sobre a forma de prevenção e, ainda, endereços para obtenção de informações oficiais e para verificação das informações falsas;
- Adoção do regime de home office para todos os colaboradores onde essa mobilidade for possível;
- Reforço na higienização de todos os locais de trabalho, inclusive os ônibus e pontos de apoio.

A Administração da Empresa seguirá atenta e diligente a todo e qualquer informação ou evento relacionado ao COVID -19, de forma a deixar seus cotistas e o mercado em geral informado acerca de mudanças de avaliação ou de outros fatores que tragam efeitos relevantes ao negócio.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em reais, exceto quando demonstrado de outra forma)

APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria e autorizadas para emissão em 26 de março de 2021.

CARLOS OTAVIO DE SOUZA
ANTUNES:27821471704

Assinado de forma digital por CARLOS OTAVIO DE
SOUZA ANTUNES:27821471704
Dados: 2021.04.29 15:05:52 -03'00'

Carlos Otávio de Souza Antunes

Diretor Presidente

CPF: 278.241.717-04

LEDA MACEDO
RODRIGUES:01896671764

Assinado de forma digital por LEDA MACEDO
RODRIGUES:01896671764
Dados: 2021.04.29 15:06:26 -03'00'

Leda Macedo Rodrigues

Contador

CRC-RJ 101.823/0-8