

JFL V House Investimentos Imobiliários 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 da JFL V House Investimentos Imobiliários S.A.

Aos Senhores Administradores e Acionistas:

Em cumprimento à determinação da Lei das Sociedades por Ações, ao Estatuto Social da Companhia e às obrigações relacionadas às debêntures, apresentamos as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores da
JFL V House Investimentos Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da JFL V House Investimentos Imobiliários 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 JFL V House Investimentos Imobiliários 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Redução do valor recuperável das unidades imobiliárias

Conforme mencionado na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, a Companhia possui imóveis a comercializar mantidos com o objetivo de venda, os quais estão registrados ao valor de custo, que não excede o valor líquido realizável. Tendo em vista o cenário econômico, as incertezas em relação às estimativas efetuadas, o grau de julgamento exercido pela Administração para a identificação do valor estimado de venda das unidades imobiliárias, e a relevância dos saldos, tais assuntos foram foco em nossa auditoria.

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

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

A Administração revisa periodicamente as estimativas de realização do estoque de imóveis a comercializar, e durante nossa auditoria realizamos procedimentos que incluem, mas não se limitam a: (a) obtenção e análise das premissas utilizadas pela Administração para cálculo das provisões, quando aplicável, incluindo a expectativa do valor de venda dos imóveis; (b) análise do valor estimado de venda das unidades imobiliárias versus custo histórico; e (c) avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que os procedimentos adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Cumprimento de obrigações contratuais previstas na escritura das debêntures

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possui debêntures sujeitas ao cumprimento de obrigações contratuais. O descumprimento dessas obrigações contidas na escritura de debêntures pode resultar na declaração de vencimento antecipado, o que obrigaria a Companhia a antecipar a liquidação dos respectivos valores em aberto, e, sendo assim, impactaria de forma significativa sua posição patrimonial, financeira e de liquidez, motivo pelo qual consideramos o cumprimento dessas obrigações contratuais como um principal assunto de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) entendimento detalhado dos termos contratuais que determinam as obrigações contratuais incluídas na escritura de debêntures; (b) procedimentos de confirmação dos saldos e correspondentes datas de vencimento perante os agentes fiduciários; e (c) avaliação das divulgações sobre o tema nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o endividamento com debêntures e correspondentes obrigações contratuais, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e as premissas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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 qualquer 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.

Responsabilidades da Administração 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.


Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março 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

JFL V HOUSE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	5	18	15.317	Fornecedores e contas a pagar	9	438	6.109
Contas a receber		80	-	Partes relacionadas	11	-	388
Outros créditos		280	328	Debêntures	8	59.137	60.741
Imóveis a comercializar	7	<u>106.688</u>	<u>-</u>	Obrigações tributárias e trabalhistas		<u>50</u>	<u>202</u>
Total do ativo circulante		<u>107.066</u>	<u>15.645</u>	Total do passivo circulante		<u>59.625</u>	<u>67.440</u>
NÃO CIRCULANTE				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Propriedades para investimento	6	-	101.191	Capital social	12	65.397	50.000
Partes relacionadas	11	<u>4.989</u>	<u>-</u>	Prejuízos acumulados		<u>(12.967)</u>	<u>(604)</u>
Total do ativo não circulante		4.989	101.191	Total do patrimônio líquido		52.430	49.396
TOTAL DOS ATIVOS		<u>112.055</u>	<u>116.836</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>112.055</u>	<u>116.836</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFL V HOUSE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

E PARA O PERÍODO DE 2 DE MAIO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Em milhares de reais - R\$, exceto o prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2018	2017
RECEITA LÍQUIDA	13	523	-
CUSTOS	14	(2.897)	-
PREJUÍZO BRUTO		<u>(2.374)</u>	<u>-</u>
DESPESAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	15	(4.676)	(619)
Despesas tributárias		(163)	(38)
Outras receitas operacionais		15	-
PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(7.198)</u>	<u>(657)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	16	168	54
Despesas financeiras	16	<u>(5.333)</u>	<u>(1)</u>
		(5.165)	53
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		<u>(12.363)</u>	<u>(604)</u>
PREJUÍZO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	12	<u>(218,87)</u>	<u>(12,08)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFL V HOUSE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
E PARA O PERÍODO DE 2 DE MAIO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO/PERÍODO	(12.363)	(604)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	<u>(12.363)</u>	<u>(604)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFL V HOUSE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
E PARA O PERÍODO DE 2 DE MAIO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Integralização de capital social	12	50.000	-	50.000
Prejuízo do período		-	(604)	(604)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		<u>50.000</u>	<u>(604)</u>	<u>49.396</u>
Aumento de capital social	12	15.397	-	15.397
Prejuízo do exercício		-	(12.363)	(12.363)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		<u>65.397</u>	<u>(12.967)</u>	<u>52.430</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFL V HOUSE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
E PARA O PERÍODO DE 2 DE MAIO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo do exercício/período	(12.363)	(604)
Ajuste para reconciliar o prejuízo do período com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:		
Amortização de custos com captação	293	293
Juros incorridos sobre debêntures	2.951	-
Depreciação	1.734	-
Varição nos ativos e passivos operacionais:		
Outros créditos	48	(328)
Contas a receber	(80)	
Fornecedores	(5.671)	677
Obrigações tributárias e trabalhistas	<u>(152)</u>	<u>202</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(13.240)	240
Juros pagos	<u>(7.240)</u>	<u>-</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(20.480)</u>	<u>240</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Partes relacionadas	(4.989)	-
Adições das propriedades para investimento	<u>(4.839)</u>	<u>(93.763)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(9.828)</u>	<u>(93.763)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes relacionadas	(388)	-
Aumento de capital social	15.397	50.000
Captação de empréstimos e financiamentos	-	60.000
Custos de captação de empréstimos e financiamentos	<u>-</u>	<u>(1.160)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	15.009	108.840
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(15.299)</u>	<u>15.317</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do período	15.317	-
No fim do período	18	15.317
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(15.299)</u>	<u>15.317</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFL V HOUSE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
E PARA O PERÍODO DE 2 DE MAIO A 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A JFL V House Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituída em 2 de maio de 2017 sob o nome de NK 001 Empreendimentos e Participações S.A. e em 1º de setembro de 2017 a razão social foi alterada para a atual.

A Companhia tem por atividade preponderante a gestão de investimentos imobiliários e administração por conta própria de bens imóveis e possui apartamentos residenciais em desenvolvimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, disponíveis para locação, classificados como propriedades para investimento, ou imóveis a comercializar.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia apresentava capital circulante negativo de R\$51.795, devido à classificação do saldo das debêntures para o passivo circulante, pelo não atendimento de uma obrigação contratual relacionada ao prazo de divulgação das demonstrações financeiras (vide nota explicativa nº 8). Para 31 de dezembro de 2018, a Administração conseguiu formalização da não declaração da dívida como vencida perante os agentes financeiros.

Em 30 de junho de 2018, a Companhia iniciou o reconhecimento de receitas com a prestação de serviços de aluguel.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamento

A preparação das demonstrações financeiras exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, ao valor justo dos imóveis a comercializar. O valor justo dos imóveis a comercializar é determinado mediante a avaliação por preço observável de especialista externo. A Administração da Companhia usa o seu julgamento para escolher o método e definir as premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado existentes.

As principais políticas contábeis adotadas são apresentadas a seguir:

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento do período.

3.2. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis, valorização do capital, e/ou venda dos imóveis. Tais ativos são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo.

Estes ativos são baixados após a alienação ou quando são permanentemente retirados de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual destes imóveis.

A Companhia capitaliza os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de ativo qualificável como parte do custo do ativo.

3.3. Imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia alterou a utilização do ativo anteriormente classificado como propriedade para investimento para imóvel a comercializar, devido a intenção da Companhia de negociar a venda do imóvel, transação que está em andamento pela Companhia. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2018, o imóvel está apresentado como imóveis a comercializar.

Os imóveis a comercializar são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. A operação é classificada como ativo circulante devido a intenção de negociação em até 31 de dezembro de 2019.

3.4. Provisões

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

No fim de cada exercício, a Companhia revisa seus ativos para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram perda por redução de seu valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de identificar a necessidade de provisão para perda. Quando não é possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Se o montante recuperável de um ativo calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo é reduzido a seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado

3.5. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados conforme abaixo:

- a) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, que correspondem aos ativos que o objetivo é mantê-lo até o fim do fluxo de caixa contratual e ativos que contenham exclusivamente pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto.
- b) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, que correspondem a ativos cujo objetivo seja mantê-lo até o fim dos recebimentos dos fluxos contratuais ou pela venda do ativo, ou ativos que contenham pagamento de principal e juros sobre o saldo em aberto.
- c) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, que correspondem a ativos que não atendem as condições de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou valor justo por meio de resultado.

No reconhecimento inicial a Companhia irá avaliar individualmente cada ativo para classificá-lo de acordo com as estratégias e modelos de negócio da administração.

Um ativo financeiro, ou parte aplicável de um ativo financeiro ou grupo de ativos semelhantes, é baixado quando, e somente quando:

- i) A Companhia não tiver expectativa razoáveis de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele; ou
- ii) A Companhia transfere o direito de receber o fluxo de caixa do ativo ou reter os direitos contratuais de receber fluxos de caixa do ativo financeiro, mas tenha assumido a obrigação de pagar o fluxo de caixa recebido, no montante total, sem demora material, a um terceiro e se: (a) a instituição transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo.

3.6. Passivos financeiros

Um passivo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

No reconhecimento inicial, passivos financeiros são mensurados a valor justo adicionado ou deduzido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou à emissão de tais passivos, exceto por passivos financeiros mensurados ao valor justo.

Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, exceto em determinadas circunstâncias, que incluem determinados passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Quando passivos financeiros mensurados a custo amortizado tem seus termos contratuais modificados e tal modificação não for substancial, seus saldos contábeis refletirão o valor presente dos seus fluxos de caixa sob os novos termos, utilizando a taxa de juros efetiva original. A diferença entre o saldo contábil do instrumento desmensurado quando da modificação não substancial dos seus termos e seu saldo contábil imediatamente anterior a tal modificação é reconhecida como ganho ou perda no resultado do período.

3.7. Receitas

As receitas dos serviços compreendem o valor reconhecido através de contratos de locação dos imóveis da Companhia, e/ou de venda dos imóveis.

3.8. Apuração e apropriação do resultado

Os resultados das operações são apurados, quando incorridos, em conformidade com o regime contábil de competência.

3.9. Prejuízo básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no período.

4. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

4.1. Novas normas emitidas e adotadas em 2018

Não ocorreram mudanças significativas nas políticas contábeis das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, bem como nos métodos de cálculos utilizados em relação àqueles apresentados nas demonstrações financeiras do período de 2 de maio a 31 de dezembro de 2017, exceto pelas descritas abaixo:

a) CPC 48 - Instrumentos Financeiros

Substituiu a CPC 38 para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018, e introduz novas exigências para a classificação de ativos financeiros que depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros, definiu um novo modelo de contabilização de perdas por redução no valor recuperável, e a CPC 48 também remove a volatilidade no resultado causada por mudanças no risco de crédito dos passivos determinados para serem mensurados pelo valor justo.

A Companhia aplicou a CPC 48 - Instrumentos Financeiros na data efetiva, sem atualização das informações comparativas para o período de 2 de maio a 31 de dezembro de 2017. Consequentemente, as divulgações para os períodos comparativos seguem os requisitos de classificação e mensuração previstos na CPC 38.

A adoção inicial do CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2018 não resultou em efeitos materiais à Sociedade.

b) CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes

Requer que o reconhecimento de receita seja feito de modo a retratar a transferência do controle de bens ou serviços para o cliente por um montante que reflita a expectativa da empresa de ter em troca os direitos desses bens ou serviços. A nova norma, para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018, resultou em maiores e aprimoradas divulgações sobre receita, fornece orientações para transações que não foram anteriormente abordadas de forma abrangente (por exemplo, receitas de serviços e modificações de contratos) e melhora a orientação para elementos múltiplos.

A Companhia avaliou o impacto e concluiu que a CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes não tem impacto relevante em sua posição financeira, desempenho financeiro ou atividades de gerenciamento de risco.

4.2. Normas emitidas e ainda não adotadas

As alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para exercícios contábeis anuais futuros. Dessa forma, para o período findo em 31 de dezembro de 2018, a referida norma não foi aplicada na preparação dessas demonstrações financeiras:

- CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil (vigente a partir de 1º de janeiro de 2019) substituiu os requisitos contábeis de arrendamento mercantil existentes e representam uma alteração significativa na contabilização e divulgação de arrendamentos que anteriormente eram classificados como arrendamentos operacionais, com mais ativos e passivos a serem reportados no balanço patrimonial e um reconhecimento diferente dos custos de arrendamento.
- IFRIC 23 - Incerteza sobre tratamentos de Imposto de Renda (vigente a partir de 1º de janeiro de 2019). A IFRIC 23 esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração na IAS 12 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A Companhia não espera impactos na adoção da IFRIC 23.

A Companhia avaliou os impactos dos aspectos do CPC 6(R2) e não foram identificados efeitos materiais para os saldos em 31 de dezembro de 2018. A Companhia estima que reconhecerá obrigações e ativos adicionais de arrendamento, se houverem, em 31 de dezembro de 2019.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aplicação financeira	<u>18</u>	<u>15.317</u>
Total	<u><u>18</u></u>	<u><u>15.317</u></u>

Refere-se à aplicação financeira em Certificado de Depósito Bancário - CDB, com remuneração média de 12,5% do Depósito Interbancário - DI em 31 de dezembro de 2018.

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Vida útil (anos)	2018	2017
Edificações, instalações e outros em desenvolvimento	60	-	86.311
Benfeitorias	60	-	6.456
Móveis e utensílios	10	-	8.424
Total		-	<u>101.191</u>

Movimentação das propriedades para investimento

Saldo inicial	-
Adições	99.583
Capitalização de juros	1.608
Saldo em 31 de dezembro de 2017	101.191
Adições	4.839
Capitalização de juros	2.392
Depreciações	(1.734)
Transferência para imóveis a comercializar (*)	<u>(106.688)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>-</u>

(*) Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia reclassificou as propriedades para investimento para a rubrica de imóveis a comercializar devido à intenção de venda do imóvel para terceiros, que está em fase de negociação, sendo que a Administração espera finalizar a transação de venda até 31 de dezembro de 2019.

O valor justo estimado do imóvel era de R\$133.725 em 31 de dezembro de 2017. Esse valor foi calculado utilizando-se o método comparativo direto de dados de mercado, mediante o qual o valor dos imóveis é obtido pela comparação direta com outros semelhantes situados na mesma região geoeconômica ou em regiões de mesmo aproveitamento, zoneamento e características. O valor justo dos imóveis está suportado por laudos de avaliação preparados pela Administração.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	2018	2017
Imóveis a comercializar	<u>106.688</u>	<u>-</u>

Refere-se aos custos de aquisição do imóvel que incluem edificações, instalações, benfeitorias e móveis e utensílios. O imóvel está localizado na Avenida Eusébio Matoso, 218, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Os imóveis a comercializar estão dados em garantia das debêntures.

Em 31 de dezembro de 2018, não foram identificadas perdas ao valor recuperável ("impairment").

8. DEBÊNTURES

A Administração da Companhia aprovou, em 17 de setembro de 2017, a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos. Foram emitidas 60.000 (sessenta mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$1 (um real), totalizando, na data de emissão, o valor total da emissão de R\$60.000.

<u>Modalidade</u>	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Debêntures - 1ª emissão	3,40% + CDI	20/09/2022	59.711	61.608
(-) Custos de captação			<u>(574)</u>	<u>(867)</u>
Total			<u>59.137</u>	<u>60.741</u>
Circulante			59.137	60.741

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

Saldo inicial	-
Captação de debêntures	60.000
Custos de captação	(1.160)
Amortização de custos de captação	293
Juros capitalizados	<u>1.608</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	60.741
Pagamento de juros	(7.240)
Amortização de custos de captação	293
Juros capitalizados	2.392
Juros incorridos reconhecidos no resultado	<u>2.951</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>59.137</u>

Cláusulas contratuais restritivas ("covenants")

A Companhia não possui "covenants" financeiros. De acordo com a escritura não haverá repactuação das debêntures, e determinadas condições e restrições em relação à solvência, reestruturação societária, legislação socioambiental, trabalhista e anticorrupção, além do fornecimento de informações acessórias solicitadas conforme os prazos estipulados na escritura de emissão das debêntures, devem ser atendidas.

Em 31 de dezembro de 2017, os saldos foram classificados no passivo circulante em decorrência do não atendimento da obrigação contratual que exigia da Companhia a divulgação dentro de, no máximo, 90 dias após o término do exercício social, de demonstrações financeiras relativas ao período encerrado em 31 de dezembro de 2017, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do Relatório da Administração e do relatório do auditor independente. A Administração tomou as medidas necessárias para formalização da não declaração da dívida como vencida perante os agentes financeiros em momento subsequente.

Em 31 de dezembro de 2018, as parcelas estão classificadas como circulante devido a intenção de venda dos imóveis a comercializar e consequente liquidação antecipada das debentures, que deve ocorrer em 2019.

As garantias concedidas às debêntures são:

Fidejussórias

- Em caso execução da dívida, solicitada pelo agente fiduciário, o fiador responderá por até 25% das obrigações contratuais.

Reais

- a) Alienação fiduciária de imóvel, reconhecido como propriedade para investimento ou imóvel a comercializar.
- b) Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes da exploração do imóvel alienado.
- c) Alienação fiduciária da totalidade das ações emitida pela Companhia, pertencentes aos acionistas com participação no capital social em 31 de dezembro de 2018.

9. FORNECEDORES E CONTAS A PAGAR

Refere-se substancialmente a fornecedores de construção e mobiliário das unidades em desenvolvimento imobiliário.

10. PROVISÃO PARA RISCOS

Em 31 de dezembro de 2018, com base na opinião de seus assessores jurídicos, a Companhia não possui processos cíveis, tributários ou trabalhistas com probabilidade de perda definidas como possível ou prováveis.

11. PARTES RELACIONADAS

Os saldos de partes relacionadas não estão sujeitos a atualização monetária e encargos financeiros, não possuem prazo de vencimento determinado, e estão demonstrados conforme abaixo em 31 dezembro de 2018 e de 2017:

	<u>Ativo</u>		<u>Passivo</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Olímpia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.989	-	-	-
JFL 1 Realty Rebouças Participações Ltda.	-	-	-	388
Total	<u>4.989</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>388</u>

Não houve remuneração aos administradores nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018, e de 2017.

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social subscrito está representado por 65.397.000 (sessenta e cinco milhões, trezentos e noventa e sete mil) ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$65.397 (R\$50.000 em 31 de dezembro de 2017), totalmente integralizadas em 31 de dezembro de 2018, assim distribuídas entre os acionistas:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Denson Finance LLC	50.475	37.500
Jorge Felipe Lemann	<u>14.922</u>	<u>12.500</u>
Total	<u>65.397</u>	<u>50.000</u>

Em 12 de julho de 2018, a Companhia aumentou o capital social em R\$6.922, através de ata da assembleia geral extraordinária, passando então o capital de R\$50.000 para R\$56.922.

Em 16 de agosto de 2018, a Companhia aumentou o capital social em R\$8.475, através de ata da assembleia geral extraordinária, passando então o capital de R\$56.922 para R\$65.397.

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social considerando as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado a constituição de reserva legal.

Dividendos

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Devido ao prejuízo apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não foram propostos dividendos aos acionistas.

Prejuízo por ação

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prejuízo do exercício/período	(12.363)	(604)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	<u>56.485</u>	<u>50.000</u>
Prejuízo por ação - R\$	<u>(218,87)</u>	<u>(12,08)</u>

Não há diferença entre prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

13. RECEITAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receitas de aluguel	562	-
Impostos sobre a receita	<u>(39)</u>	-
Total	<u>523</u>	<u>-</u>

A Companhia realizou os primeiros contratos de aluguel das unidades imobiliárias a partir de 30 de junho de 2018.

14. CUSTOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciação	(1.734)	-
Serviços prestados	<u>(1.163)</u>	<u>-</u>
Total	<u>(2.897)</u>	<u>-</u>

15. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Serviços de assessoria e consultoria	(558)	(322)
Despesas com ocupação (*)	(3.668)	-
Despesas com eventos e marketing	(178)	-
Outras despesas	<u>(272)</u>	<u>(297)</u>
Total	<u>(4.676)</u>	<u>(619)</u>

(*) Referem-se a despesas com condomínio das unidades não locadas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, e outros gastos relacionados a administração do imóvel.

16. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	150	54
Descontos obtidos	<u>18</u>	<u>-</u>
Total das receitas financeiras	<u>168</u>	<u>54</u>
Despesas financeiras:		
Juros de debêntures	(2.951)	-
Taxas, comissões, e outros	<u>(2.382)</u>	<u>(1)</u>
Total das despesas financeiras	<u>(5.333)</u>	<u>(1)</u>
Resultado financeiro	<u>(5.165)</u>	<u>53</u>

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ela possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados na nota explicativa nº 8, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na nota explicativas nº 6) e pelo patrimônio líquido da Companhia. A dívida da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Debêntures	59.137	60.741
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(18)	(15.317)
Dívida líquida	<u>59.119</u>	<u>45.424</u>
Patrimônio líquido	54.348	49.396
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	1,09	0,92

Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ativos financeiros:		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	18	15.317
Partes relacionadas	4.989	-
Passivos financeiros:		
Custo amortizado:		
Debêntures	59.137	60.741
Fornecedores e contas a pagar	438	6.109
Partes relacionadas passivo	-	388

A Administração da Companhia é da opinião de que os instrumentos financeiros, os quais estão reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de sua dívida e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, indexador aplicado a seus ativos e receitas e a seus passivos e despesas.

Análise de sensibilidade de fluxo de caixa para instrumentos de taxa variável

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, e debêntures, ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de dezembro de 2018, foram definidos dois cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses, e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50% para mais, em relação aos ativos, e para menos em relação aos passivos. Para cada cenário foi calculada a "receita financeira bruta e despesa financeira", não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2018, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

Operações	Taxa CDI base	Valor- -base	Juros	
			Cenário 1 - variação 25%	Cenário 2 - variação 50%
Caixa e equivalentes	6,5%	18	1	1
Debêntures	6,5%	(59.137)	(4.805)	(5.766)
Total			<u>(4.804)</u>	<u>(51.779)</u>

18. SEGUROS

A Companhia mantém seguros para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil. O resumo das apólices vigentes em 31 de dezembro de 2018 é como segue:

Descrição	Valor segurado	Vigência	
		Início	Término
Residencial	84.708	25/09/2018	25/09/2019
Responsabilidade civil	4.530	25/09/2018	25/09/2019

19. TRANSAÇÕES NÃO ENVOLVENDO O CAIXA

Operações que não envolveram desembolso de caixa em 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Adições em propriedades para investimento	-	5.820
Capitalização de juros de debêntures	2.392	1.608
Reclassificação para imóveis a comercializar	106.688	-

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 16 de janeiro de 2019, ocorreu aumento do capital social de R\$39.826, através de ata da assembleia geral extraordinária, passando o capital social de R\$65.397 para R\$105.223, sendo o capital social integralizado em 30 de janeiro de 2019.

21. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Diretoria da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras em 28 de março de 2019.