

# Serel Participações em Imóveis S.A.

CNPJ 72.712.201/0001-22

Sede: Avenida Paulista, 1.450, 8º Andar, Bela Vista, São Paulo - SP

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. às Demonstrações Contábeis da Serel Participações em Imóveis S.A., relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, acompanhadas das Notas Explicativas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou Lucro Líquido de R\$ 80.857 mil, Patrimônio Líquido de R\$ 1.141.199 mil e Ativos Totais de R\$ 1.143.305 mil. A Assembleia deliberará quanto a parcela do lucro líquido que será retida para preservação e manutenção do capital social. A política de dividendos

da Companhia assegura o dividendo mínimo de 1% do lucro líquido aos acionistas, conforme previsto em seu estatuto social.

Colocamo-nos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.

Osasco, SP, 30 de janeiro de 2019.

Diretoria

### BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO - Em Milhares de Reais

ATIVO	2018	2017	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2018	2017
<b>CIRCULANTE</b> .....	<b>501.491</b>	<b>483.313</b>	<b>CIRCULANTE</b> .....	<b>2.106</b>	<b>1.344</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa .....	500.904	387.522	Impostos e Contribuições a Recolher .....	1.317	203
Ativos Financeiros para Negociação .....	-	35.183	Dividendos a Pagar .....	768	1.120
Ativos Financeiros Disponíveis para Venda .....	-	57.588	Outras Obrigações .....	21	21
Tributos a Compensar ou a Recuperar .....	-	2.171	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> .....	<b>1.141.199</b>	<b>1.060.862</b>
Créditos Tributários .....	-	10	Capital Social .....	550.000	476.000
Dividendos a Receber .....	587	839	Reservas de Lucros .....	591.199	585.110
<b>NÃO CIRCULANTE</b> .....	<b>641.814</b>	<b>578.893</b>	Ajuste de Avaliação Patrimonial Reflexo .....	-	(248)
Realizável a Longo Prazo .....	1.513	-	<b>TOTAL</b> .....	<b>1.143.305</b>	<b>1.062.206</b>
Tributos a Compensar ou a Recuperar .....	1.513	-			
<b>INVESTIMENTOS</b> .....	<b>640.301</b>	<b>578.893</b>			
Investimentos .....	1.706.502	1.645.094			
Deságio em Investimentos .....	(1.066.201)	(1.066.201)			
<b>TOTAL</b> .....	<b>1.143.305</b>	<b>1.062.206</b>			

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EM 31 DE DEZEMBRO - Em Milhares de Reais

	2018	2017
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b> .....	<b>61.767</b>	<b>88.261</b>
Resultado de Equivalência Patrimonial .....	61.767	88.261
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b> .....	<b>(1.836)</b>	<b>(2.675)</b>
Despesas Tributárias .....	(1.415)	(2.193)
Despesas Gerais e Administrativas .....	(421)	(482)
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b> .....	<b>30.417</b>	<b>47.136</b>
Receitas Financeiras .....	30.417	47.136
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO SOBRE O LUCRO</b> .....	<b>90.348</b>	<b>132.722</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b> .....	<b>(9.491)</b>	<b>(14.812)</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b> .....	<b>80.857</b>	<b>117.910</b>
Número de Ações .....	14.442	14.442
Lucro líquido por lote de mil ações em R\$ .....	5,60	8,16

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

### DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO - Em Milhares de Reais

	2018	2017
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais:</b>		
Lucro Líquido antes do Imposto de Renda e Contribuição Social .....	90.348	132.722
Ajustes ao Lucro Líquido antes dos Impostos .....	(61.890)	(88.261)
Resultado de Equivalência Patrimonial .....	(61.767)	(88.261)
Juros, Variações Monetárias Líquidas .....	(123)	-
<b>Lucro Líquido Ajustado antes dos Impostos</b> .....	<b>28.458</b>	<b>44.461</b>
Aumento/(Redução) em Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo no Resultado .....	57.619	-
Aumento/(Redução) em Ativos Financeiros para Negociação .....	-	(3.124)
Aumento/(Redução) em Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes .....	35.183	-
Aumento/(Redução) em Ativos Financeiros Disponível para Venda .....	-	329.003
Aumento/(Redução) em Outros Ativos .....	(5.757)	(643)
Aumento/(Redução) em Outras Obrigações .....	757	(121)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos .....	(2.597)	(12.711)
<b>Caixa Líquido Proveniente/(Utilizado) nas Atividades Operacionais</b> .....	<b>113.663</b>	<b>356.865</b>
<b>Fluxo de caixa das Atividades de Investimentos:</b>		
Dividendos Recebidos .....	839	1.161
<b>Caixa Líquido Proveniente/(Utilizado) nas Atividades de Investimentos</b> .....	<b>839</b>	<b>1.161</b>
<b>Fluxo de caixa das Atividades de Financiamentos:</b>		
Dividendos Pagos .....	(1.120)	(1.589)
<b>Caixa Líquido Proveniente/(Utilizado) nas Atividades de Financiamentos</b> .....	<b>(1.120)</b>	<b>(1.589)</b>
<b>Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b> .....	<b>113.382</b>	<b>356.437</b>
Início do Exercício .....	387.522	31.085
Fim do Exercício .....	500.904	387.522
<b>Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b> .....	<b>113.382</b>	<b>356.437</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Em Milhares de Reais

#### 1) CONTEXTO OPERACIONAL

A Serel Participações em Imóveis S.A. é uma Companhia que tem por objetivo: a aquisição de imóveis para renda, não prestando quaisquer serviços a terceiros, podendo aplicar suas disponibilidades no mercado financeiro e em ações ou cotas de outras empresas, de qualquer ramo. A Companhia poderá adquirir bens móveis e imóveis para uso próprio.

A autorização para a emissão destas demonstrações contábeis foi concedida pela Diretoria em 30 de janeiro de 2019.

#### 2) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis da Companhia, foram elaboradas de forma consistente entre os exercícios, e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em 31 de dezembro de 2018. A Administração declara que as divulgações realizadas nas demonstrações contábeis evidenciam todas as informações relevantes utilizadas na sua gestão.

#### 2.1) Base de preparação e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas conforme as políticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir a mensuração dos ativos ao seu valor justo, quando aplicável.

A Companhia adotou a opção prevista no CPC 36 que dispensa a apresentação de demonstrações contábeis quando uma entidade é controlada de outra entidade que divulga demonstrações contábeis consolidadas e quando acionistas deliberam pela adoção dessa opção. Assim sendo, não estão sendo apresentadas demonstrações contábeis consolidadas.

#### 2.2) Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados utilizando-se a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua, que é o Real (R\$). As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em milhares de reais.

### DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO

Em Milhares de Reais

Eventos	Reservas de Lucros			Ajustes de Avaliação Patrimonial		Lucros Acumulados	
	Capital Social	Legal	Estatutária	Próprias	Controladas	Totais	Totais
<b>Saldos em 31.12.2016</b> .....	<b>390.000</b>	<b>26.714</b>	<b>527.606</b>	<b>(94)</b>	<b>(1.746)</b>	<b>-</b>	<b>942.480</b>
Aumento de Capital .....	86.000	-	(86.000)	-	-	-	-
Lucro Líquido do Exercício .....	-	-	-	-	-	117.910	117.910
Ajustes de Avaliação Patrimonial .....	-	-	-	74	1.518	-	1.592
Destinações: - Reservas .....	-	5.895	110.895	-	-	(116.790)	-
- Dividendos .....	-	-	-	-	-	(1.120)	(1.120)
<b>Saldos em 31.12.2017</b> .....	<b>476.000</b>	<b>32.609</b>	<b>552.501</b>	<b>(20)</b>	<b>(228)</b>	<b>-</b>	<b>1.060.862</b>
Aumento de Capital .....	74.000	-	(74.000)	-	-	-	-
Lucro Líquido do Exercício .....	-	-	-	-	-	80.857	80.857
Ajustes de Avaliação Patrimonial .....	-	-	-	20	228	-	248
Destinações: - Reservas .....	-	4.043	76.046	-	-	(80.089)	-
- Dividendos .....	-	-	-	-	-	(768)	(768)
<b>Saldos em 31.12.2018</b> .....	<b>550.000</b>	<b>36.652</b>	<b>554.547</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.141.199</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE EM 31 DE DEZEMBRO - Em Milhares de Reais

	2018	2017
<b>Lucro Líquido do Exercício</b> .....	<b>80.857</b>	<b>117.910</b>
Ajustes de Avaliação Patrimonial .....	248	1.592
<b>Total do Resultado Abrangente do Exercício</b> .....	<b>81.105</b>	<b>119.502</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

#### 2.3) Apuração do resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento. As receitas e despesas de natureza financeira são contabilizadas pelo critério "pro rata" dia.

#### 2.4) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são utilizados para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Assim sendo, incluem disponibilidades em moeda nacional e fundos de investimentos financeiros, que apresentem risco insignificante de mudança de valor justo, uma vez que são prontamente conversíveis em dinheiro.

#### 2.5) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para Imposto de Renda é constituída à alíquota-base de 15% do lucro tributável, acrescida de adicional de 10% quando aplicável. A provisão para Contribuição Social é calculada sobre o lucro antes do Imposto de Renda, considerando a alíquota de 9%. Foram constituídas provisões para os demais Impostos e Contribuições Sociais, de acordo com as respectivas legislações vigentes.

#### 3) INVESTIMENTO EM CONTROLADA

Representado pela participação de 92,734% na Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros Rubi no montante de R\$ 640.301, é avaliado pelo método de equivalência patrimonial e quando aplicável acrescido/ deduzido de ágio/deságio a amortizar e de provisão para perdas. Para efeito do cálculo da equivalência patrimonial, ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e suas controladas e equiparadas são eliminados na medida da participação da Companhia; perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente (impairment) do ativo transferido. Quando necessário, as práticas contábeis da controlada são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

#### 4) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social está dividido em 14.441.696 ações ordinárias, nominativas-escriturais, sem valor nominal. Conforme disposição estatutária estão assegurados aos acionistas dividendos que correspondam, no mínimo, a 1% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da lei societária.

#### 5) TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) As transações com partes relacionadas são efetuadas em condições e taxas compatíveis com as médias praticadas com terceiros, vigentes nas datas das operações; e

b) Remuneração do pessoal-chave da Administração: Os Administradores não recebem qualquer remuneração pelos cargos que ocupam nos Órgãos da Companhia.

#### 6) GERENCIAMENTO DE RISCOS

A Companhia tem os seus riscos gerenciados de maneira corporativa e centralizada, por área técnica especializada, sendo um processo contínuo e evolutivo de mapeamento, desenvolvimento, aferição e diagnóstico através de modelos, instrumentos e procedimentos vigentes, exigindo alto grau de disciplina e controle nas análises das operações efetuadas, preservando a integridade e a independência dos processos.

#### 7) OUTRAS INFORMAÇÕES

a) A Companhia, em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não possuía operações com Instrumentos Financeiros Derivativos; e

b) Não houve eventos subsequentes que requeiram ajustes ou divulgações para as demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2018.

### A DIRETORIA

Edmar Carlos da Silva - Contador - CRC 1SP210689/O-2