

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 2020, acompanhadas das Notas Explicativas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia registrou Lucro Líquido de R\$ 40.302 mil, Patrimônio Líquido de R\$ 1.244.264 mil e Ativos Totais de R\$ 1.245.637 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, 3 de fevereiro de 2021.

Diretoria

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO - Em Milhares de Reais

| | 2020 | 2019 | | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| ATIVO | | | PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | |
| CIRCULANTE | 528.729 | 522.121 | CIRCULANTE | 1.373 | 3.018 |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 528.424 | 521.643 | Impostos e Contribuições a Recolher | 968 | 2.341 |
| Dividendos a Receber | 305 | 478 | Dividendos a Pagar | 383 | 654 |
| NÃO CIRCULANTE | 716.908 | 690.252 | Outras Obrigações | 22 | 23 |
| Realizável a Longo Prazo | - | 161 | PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 1.244.264 | 1.209.355 |
| Tributos a Compensar ou a Recuperar | - | 161 | Capital Social | 610.000 | 571.000 |
| INVESTIMENTOS | 716.908 | 690.091 | Reservas de Lucros | 639.274 | 638.355 |
| Investimentos | 1.783.109 | 1.756.292 | Ajuste a Avaliação Patrimonial | (5.010) | - |
| Deságio em Investimentos | (1.066.201) | (1.066.201) | TOTAL | 1.245.637 | 1.212.373 |
| TOTAL | 1.245.637 | 1.212.373 | | | |

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

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

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| RECEITAS OPERACIONAIS | 32.133 | 50.267 |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | 32.133 | 50.267 |
| DESPESAS OPERACIONAIS | (881) | (1.838) |
| Despesas Tributárias | (626) | (1.377) |
| Despesas Gerais e Administrativas | (255) | (461) |
| RESULTADO FINANCEIRO | 13.101 | 29.597 |
| Receitas Financeiras | 13.101 | 29.597 |
| RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO SOBRE O LUCRO | 44.353 | 78.026 |
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | (4.051) | (9.216) |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | 40.302 | 68.810 |
| Número de Ações | 14.441.696 | 14.441.696 |
| Lucro Líquido por lote de mil ações em R\$ | 2,79 | 4,76 |

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO - Em Milhares de Reais

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais: | | |
| Lucro Líquido antes do Imposto de Renda e Contribuição Social | 44.353 | 78.026 |
| Ajustes ao Lucro Líquido antes dos Impostos: | (32.134) | (50.316) |
| Resultado de Equivalência Patrimonial | (32.133) | (50.267) |
| Juros, Variações Monetárias Líquidas | (1) | (49) |
| Lucro Líquido Ajustado antes dos Impostos | 12.219 | 27.710 |
| Aumento/(Redução) em Outros Ativos | (1.921) | (4.469) |
| Aumento/(Redução) em Outras Obrigações | (9) | 1.378 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos | (3.332) | (3.699) |
| Caixa Líquido Proveniente/(Utilizado) nas Atividades Operacionais | 6.957 | 20.920 |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos: | | |
| Dividendos Recebidos | 478 | 587 |
| Caixa Líquido Proveniente/(Utilizado) nas Atividades de Investimentos | 478 | 587 |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos: | | |
| Dividendos Pagos | (654) | (768) |
| Caixa Líquido Proveniente/(Utilizado) nas Atividades de Financiamentos | (654) | (768) |
| Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa | 6.781 | 20.739 |
| Início do Exercício | 521.643 | 500.904 |
| Fim do Exercício | 528.424 | 521.643 |
| Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa | 6.781 | 20.739 |

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 3 de fevereiro de 2021.

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 2020. 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.

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 1 DE DEZEMBRO

Em Milhares de Reais

| | Capital Social | Reservas de Lucros Legal | Reservas de Lucros Estatutária | Ajuste de Avaliação Patrimonial Ligadas | Lucros Acumulados | Totais |
|---|----------------|--------------------------|--------------------------------|---|-------------------|------------------|
| Eventos | | | | | | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2018 | 550.000 | 36.652 | 554.547 | - | - | 1.141.199 |
| Aumento de Capital | 21.000 | - | (21.000) | - | - | - |
| Lucro Líquido do Exercício | - | - | - | - | 68.810 | 68.810 |
| Destinações: - Reservas ... | - | 3.440 | 64.716 | - | (68.156) | - |
| - Dividendos | - | - | - | - | (654) | (654) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2019 | 571.000 | 40.092 | 598.263 | - | - | 1.209.355 |
| Aumento de Capital | 39.000 | - | (39.000) | - | - | - |
| Lucro Líquido do Exercício | - | - | - | - | 40.302 | 40.302 |
| Ajuste de Avaliação Patrimonial | - | - | - | (5.010) | - | (5.010) |
| Destinações: - Reservas ... | - | 2.015 | 37.904 | - | (39.919) | - |
| - Dividendos | - | - | - | - | (383) | (383) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | 610.000 | 42.107 | 597.167 | (5.010) | - | 1.244.264 |

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

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

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Lucro Líquido do Exercício | 40.302 | 68.810 |
| Ajustes de Avaliação Patrimonial | (5.010) | - |
| Total do Resultado Abrangente do Exercício | 35.292 | 68.810 |

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

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\$ 716.908, 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.

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 social está dividida em 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) Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia não possuía operações com Instrumentos Financeiros Derivativos; e

b) Não houve eventos subsequentes que requeriam ajustes ou divulgações para as demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2020.

A DIRETORIA

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