





→ **continuação**

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase:** Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, a Companhia encontra-se em fase pré-operacional. Assim, a continuidade de suas operações depende, nesse momento, do contínuo suporte financeiro dos seus acionistas. Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto. **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, 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 e sua controlada ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

**Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras**

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 financeiras individuais e consolidadas. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos o julgamento profissional e mantivemos o ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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. • Obtivemos 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 e sua controlada. • Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existem incertezas relevantes em relação a eventos ou

condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluímos que existem incertezas relevantes, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 e sua controlada a não mais se manterem em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.

São Paulo, 15 de março de 2017

**DELOITTE TOUCHE TOHMATSU**  
Auditores Independentes  
CRC nº 2 SP 011609/O-8  
**Ismar de Moura**  
Contador  
CRC nº 1 SP 179631/O-2

**Deloitte.**

## 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. as demonstrações contábeis da Serel Participações em Imóveis S.A., relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, acompanhadas das Notas Explicativas.

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

São Paulo, SP, 1º de fevereiro de 2017.

Diretoria

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

	2016	2015		2016	2015
<b>ATIVO</b>			<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>	<b>411.121</b>	<b>522.792</b>	<b>CIRCULANTE</b>	<b>10.606</b>	<b>114.811</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	31.085	27.255	Impostos e Contribuições a Recolher	8.995	16.793
Ativos Financeiros para Negociação	32.059	485.661	Dividendos a Pagar	1.589	97.997
Ativos Financeiros Disponíveis para Venda	346.739	-	Outras Obrigações	22	21
Tributos a Compensar ou a Recuperar	-	8.841	<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>29</b>	<b>-</b>
Créditos Tributários	77	-	Outras Obrigações	29	-
Dividendos a Receber	1.161	1.035	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>942.480</b>	<b>778.674</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>541.994</b>	<b>370.693</b>	Capital Social	390.000	320.000
Realizável a Longo Prazo	52.040	-	Reservas de Lucros	554.320	458.674
Ativos Financeiros Disponíveis para Venda	52.040	-	Ajuste de Avaliação Patrimonial Reflexo	(1.840)	-
Investimentos	489.954	370.693	<b>TOTAL</b>	<b>953.115</b>	<b>893.485</b>
<b>TOTAL</b>	<b>953.115</b>	<b>893.485</b>			

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

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

	2016	2015
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>193.833</b>	<b>177.479</b>
Resultado de Equivalência Patrimonial	122.168	108.889
Receitas Financeiras Líquidas	71.665	68.588
Outras Receitas Operacionais	-	2
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>4.016</b>	<b>2.540</b>
Despesas Tributárias	3.340	1.755
Despesas Gerais e Administrativas	676	785
<b>RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO SOBRE O LUCRO</b>	<b>189.817</b>	<b>174.939</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>(22.582)</b>	<b>(22.074)</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>167.235</b>	<b>152.865</b>
Número de Ações	14.441.696	14.441.696
Lucro Líquido por lote de mil ações em R\$	11,58	10,58

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

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

	2016	2015
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais:</b>		
Lucro Líquido antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	189.817	174.939
<b>Ajustes ao Lucro Líquido antes dos Impostos:</b>	<b>(122.030)</b>	<b>(108.939)</b>
Resultado de Equivalência Patrimonial	(122.168)	(108.889)
Juros, Variações Monetárias e Cambiais, Líquidas	138	(50)
<b>Lucro Líquido Ajustado antes dos Impostos</b>	<b>67.787</b>	<b>66.000</b>
(Aumento)/Redução em Ativos Financeiros para Negociação	151.607	4.178
(Aumento)/Redução em Ativos Financeiros Disponível para Venda	(96.926)	-
(Aumento)/Redução em Outros Ativos	8.847	4.164
Aumento/(Redução) em Outras Obrigações	(16.777)	(12.702)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(13.746)	(5.541)
<b>Caixa Líquido Proveniente/(Utilizado) nas Atividades Operacionais</b>	<b>100.792</b>	<b>56.099</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:</b>		
Dividendos Recebidos	1.035	874
<b>Caixa Líquido Proveniente/(Utilizado) nas Atividades de Investimentos</b>	<b>1.035</b>	<b>874</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:</b>		
Dividendos Pagos	(97.997)	(61.810)
<b>Caixa Líquido Proveniente/(Utilizado) nas Atividades de Financiamentos</b>	<b>(97.997)</b>	<b>(61.810)</b>
<b>Aumento/(Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>3.830</b>	<b>(4.837)</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período	27.255	32.092
Caixa e Equivalentes de Caixa - Fim do Período	31.085	27.255
<b>Aumento/(Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>3.830</b>	<b>(4.837)</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 1º de fevereiro de 2017.

#### 2) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

##### 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 preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. 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 os 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 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, 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 Cia. Securitizadora de Créditos Financeiros Rubi no montante de R\$ 489.954, 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 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 2016 e 2015, 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 2016.

### A DIRETORIA

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