

*Continuação

- 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 e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas 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 existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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.

Forneçamos também aos responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente 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, 18 de fevereiro de 2020

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8
Alexandre Cassini Decourt
Contador
CRC nº 1 SP 276957/O-4

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. às Demonstrações Contábeis da Serel Participações em Imóveis S.A., relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, acompanhadas das Notas Explicativas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou Lucro Líquido de R\$ 68.810 mil, Patrimônio Líquido de R\$ 1.209.355 mil e Ativos Totais de R\$ 1.212.373 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, 4 de fevereiro de 2020.

Diretoria

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO - Em Milhares de Reais

ATIVO	2019	2018	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2019	2018
CIRCULANTE	522.121	501.491	CIRCULANTE	3.018	2.106
Caixa e Equivalentes de Caixa	521.643	500.904	Impostos e Contribuições a Recolher	2.341	1.317
Dividendos a Receber	478	587	Dividendos a Pagar	654	768
NÃO CIRCULANTE	690.252	641.814	Outras Obrigações	23	21
Realizável a Longo Prazo	161	1.513	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.209.355	1.141.199
Tributos a Compensar ou a Recuperar	161	1.513	Capital Social	571.000	550.000
INVESTIMENTOS	690.091	640.301	Reservas de Lucros	638.355	591.199
Investimentos	1.756.292	1.706.502			
Deságio em Investimentos	(1.066.201)	(1.066.201)			
TOTAL	1.212.373	1.143.305	TOTAL	1.212.373	1.143.305

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

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

	2019	2018
RECEITAS OPERACIONAIS	50.267	61.767
Resultado de Equivalência Patrimonial	50.267	61.767
DESPESAS OPERACIONAIS	(1.838)	(1.836)
Despesas Tributárias	(1.377)	(1.415)
Despesas Gerais e Administrativas	(461)	(421)
RESULTADO FINANCEIRO	29.597	30.417
Receitas Financeiras	29.597	30.417
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO SOBRE O LUCRO	78.026	90.348
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(9.216)	(9.491)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	68.810	80.857
Número de ações	14.441.696	14.441.696
Lucro líquido por lote de mil ações em R\$	4,76	5,60

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

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

	2019	2018
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais:		
Lucro Líquido antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	78.026	90.348
Ajustes ao Lucro Líquido antes dos Impostos:	(50.316)	(61.890)
Resultado de Equivalência Patrimonial	(50.267)	(61.767)
Juros, Variações Monetárias Líquidas	(49)	(123)
Lucro Líquido Ajustado antes dos Impostos	27.710	28.458
Aumento/(Redução) em Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo no Resultado	-	57.619
(Aumento)/Redução em Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes	-	35.183
(Aumento)/Redução em Outros Ativos	(4.469)	(5.757)
(Aumento)/Redução em Outras Obrigações	1.378	757
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(3.699)	(2.597)
Caixa Líquido Proveniente/(Utilizado) nas Atividades Operacionais	20.920	113.663
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:		
Dividendos Recebidos	587	839
Caixa Líquido Proveniente/(Utilizado) nas Atividades de Investimentos	587	839
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:		
Dividendos Pagos	(768)	(1.120)
Caixa Líquido Proveniente/(Utilizado) nas Atividades de Financiamentos	(768)	(1.120)
Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	20.739	113.382
Início do Exercício	500.904	387.522
Fim do Exercício	521.643	500.904
Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	20.739	113.382

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 4 de fevereiro de 2020.

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 2019. 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 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
Saldos em 31.12.2017	476.000	32.609	552.501	(20)	(228)	-	1.060.862
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)
Saldos em 31.12.2018	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 31.12.2019	571.000	40.092	598.263	-	-	-	1.209.355

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Contábeis.

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

	2019	2018
Lucro Líquido do Exercício	68.810	80.857
Ajustes de Avaliação Patrimonial	-	248
Total do Resultado Abrangente do Exercício	68.810	81.105

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\$ 690.091, 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 2019 e 2018, 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 2019.

A DIRETORIA

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

