

CONE ARATU FASE 1 A S.A.

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020**

CONE ARATU FASE 1 A S.A.

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Acionistas da
Cone Aratu Fase 1 A S.A.
Cabo de Santo Agostinho - PE

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **Cone Aratu Fase 1 A S.A. (“Companhia”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Cone Aratu Fase 1 A S.A.** em 31 de dezembro de 2020, 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 contábeis”. 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.

Ênfase

Transações com partes relacionadas

Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 9, a Companhia mantém transações relevantes com partes relacionadas. Os resultados dessas relações e transações poderiam ser diferentes, caso tivessem sido efetuadas com partes não relacionadas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 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 contábeis.

Como parte da 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 contábeis, 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 atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

Recife, 27 de abril de 2021.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 PE 001269/F-8

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jairo da Rocha Soares'. The signature is written over a large, light-colored oval shape that serves as a background for the text below it.

Jairo da Rocha Soares
Contador CRC 1 SP 120458/O-6 - S - PE

CONE ARATU FASE 1A S.A

(em fase pré-operacional)

CNPJ 18.081.819/0001-96

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Notas	31/12/2020	31/12/2019		Notas	31/12/2020	31/12/2019
Circulante				Circulante			
Impostos a recuperar		2	1	Fornecedores		1	2
Total do ativo circulante		2	1	Obrigações tributárias		4	9
Não circulante				Total do passivo circulante		5	11
Outras contas a receber	5	11.460	11.332	Não circulante			
Propriedade para investimento	6	52.584	47.128	Passivo fiscal diferido	7	16.596	14.741
Total do ativo não circulante		64.044	58.460	Total do passivo não circulante		16.596	14.741
				Total do passivo		16.601	14.752
				Patrimônio líquido	10		
				Capital social		1.395	1.395
				Reserva de capital		12.200	12.200
				Reserva de lucro		1.636	1.501
				Ajuste de avaliação patrimonial		32.214	28.613
				Total do patrimônio líquido		47.445	43.709
Total do ativo		64.046	58.461	Total do passivo e do patrimônio líquido		64.046	58.461

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONE ARATU FASE 1A S.A

(em fase pré-operacional)

CNPJ 18.081.819/0001-96

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Receitas/(despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	11	(37)	(16)
Varição no valor justo de propriedades para investimentos		5.456	(931)
Lucro operacional		5.419	(947)
Receitas financeiras	12	233	460
Despesas financeiras		(2)	(1)
Resultado financeiro líquido		231	459
Resultado antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		5.650	(488)
Imposto de renda e contribuição social - corrente		(59)	(131)
Imposto de renda e contribuição social - diferido		(1.855)	316
Imposto de renda e contribuição social	13	(1.914)	185
Resultado do exercício		3.736	(303)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONE ARATU FASE 1A S.A

(em fase pré-operacional)

CNPJ 18.081.819/0001-96

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de Reais)

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido/(prejuízo) do período	3.736	(303)
Varição no valor justo das propriedades para investimento	-	-
Total de outros resultados abrangentes líquidos de impostos	3.736	(303)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONE ARATU FASE 1A S.A

(em fase pré-operacional)

CNPJ 18.081.819/0001-96

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Valores expressos em milhares de Reais)

	Capital Social	Reserva de capital	Ajuste de avaliação Patrimonial	Reservas de Lucros		(Prejuízos)/lucros acumulados	Total
				Legal	Lucros a realizar		
Saldos em 31 de dezembro de 2018	1.395	12.200	29.228	252	938	-	44.012
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(303)	(303)
Destinação							
Reserva de Lucro a Realizar	-	-	-	-	312	(312)	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	(615)	-	-	615	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.395	12.200	28.613	252	1.250	-	43.709
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	3.736	3.736
Destinação							
Realização de reserva de lucros	-	-	-	-	135	(135)	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	3.601	-	-	(3.601)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.395	12.200	32.214	252	1.385	-	47.445

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONE ARATU FASE 1A S.A

CNPJ 18.081.819/0001-96

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fluxos de caixa proveniente das operações		
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	3.736	(303)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais		
Ajuste de avaliação patrimonial	(5.456)	931
Tributos diferidos passivos sob ajuste de avaliação patrimonial	1.855	(317)
Total	135	311
Aumento (redução) líquido nos ativos:		
Impostos a recuperar	(1)	(1)
Outros	(128)	(308)
Total	(129)	(309)
Aumento (redução) líquido nos passivos:		
Fornecedores	(1)	(2)
Tributos a recolher	(5)	(3)
Caixa líquido utilizado ou proveniente das atividades operacionais	-	(3)
Aumento (Diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	-	(3)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	3
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	-	-
Aumento (Diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	-	(3)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

1. Informações gerais

A Cone Aratu Fase 1A S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital fechado e tem como objetivo social a compra e a venda de imóveis próprios e de terceiros, a locação de bens imóveis, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados a venda, bem como a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

A Companhia foi constituída no dia 01 de abril de 2013 e encontra-se em fase pré-operacional, já tendo iniciado a terraplanagem para urbanização dos lotes e, desde sua constituição, os controladores têm dado o suporte financeiro necessário. Sua sede está instalada na BR 101 Sul, KM 96,4 nº 5225 SL AP07, Distrito Industrial Diper, na cidade do Cabo de Santo Agostinho, estado de Pernambuco, CEP 54.503-900.

1.1 Impactos causados pela COVID-19 nas demonstrações contábeis

Em virtude da pandemia da COVID19 que se abateu desde o início de 2020 e foi oficializada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em 11 de março de 2020, a companhia passou a adotar as regras estabelecidas para sanitização dos ambientes e utilizando formas internas de preservação da saúde de seus colaboradores. O primeiro semestre de 2020 terminou com grandes incertezas. Atendendo às normas sanitárias e de distanciamento, nos momentos mais críticos da pandemia, adotamos trabalho remoto (home office), como forma de manter um distanciamento social, restringindo viagens e obrigando o uso de máscaras e desinfetantes, atuando inclusive junto aos transportadores. Vimos uma melhora nos índices pandêmicos entre agosto e novembro de 2020, com novo recrudescimento a partir de dezembro de 2020, entretanto a companhia em momento algum relaxou nas regras de distanciamento, e sanitização.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Diretoria 27 de abril de 2021.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

2.1. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento, que são mensuradas pelo valor justo.

2.2. Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (“moeda funcional”). A Administração da Companhia definiu a moeda corrente do Brasil, o Real (R\$), como sua “Moeda Funcional”, sendo esta premissa utilizada na preparação das demonstrações contábeis apresentadas em 31 de dezembro de 2020.

3. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração das demonstrações contábeis são as seguintes:

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os numerários em espécie, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo.

3.2. Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, e quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

3.3. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: (i) custo amortizado; (ii) valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“FVOCI”); ou (iii) valor justo por meio do resultado (“FVTPL”).

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros.

3.3.1. Ativos financeiros

a) Classificação

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado ao: (i) custo amortizado; (ii) valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“FVOCI”); ou (iii) valor justo por meio do resultado (“FVTPL”).

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado no FVOCI somente se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os outros ativos financeiros são classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial, a Companhia pode, irrevogavelmente, designar um ativo financeiro, que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado, ao FVOCI ou mesmo ao FVTPL. Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

3.3.2. Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo reconhecido no resultado.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

Os ativos financeiros ao valor justo reconhecidos no resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado no período em que ocorrerem.

O valor justo dos investimentos com cotação pública é baseado no preço atual de compra. Se o mercado de um ativo financeiro não estiver ativo, a Companhia estabelece o valor justo por meio de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções, privilegiando informações de mercado e minimizando o uso de informações geradas pela Administração.

a) Valor recuperável (impairment) de ativos financeiros - ativos mensurados ao custo amortizado

A Companhia avalia no final de cada período de relatório se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros esteja deteriorado. Os critérios utilizados pela Companhia para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem: (i) dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal; (iii) probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e (iv) extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

b) Desreconhecimento de ativos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente quando: (i) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e (ii) a Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo; ou (b) a Companhia não transferiu e não reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre esse ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo, ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com esse ativo.

3.3.3. Passivos financeiros

a) Reconhecimento e mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Os passivos financeiros da Companhia, que são inicialmente reconhecidos a valor justo, incluem contas a pagar a fornecedores são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

b) Mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

c) Desreconhecimento de passivos financeiros

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

3.4. Capital social

3.4.1. Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

3.5. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas controladores e não controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias.

3.6. Imposto de Renda e Contribuição Social

A Companhia reconhece provisões para situações em que é provável que valores adicionais de impostos sejam devidos. Quando o resultado final dessas questões for diferente dos valores inicialmente estimados e registrados, essas diferenças afetarão os ativos e passivos fiscais atuais e diferidos no período em que o valor definitivo for determinado.

A Companhia está em fase pré-operacional, por esse motivo o cálculo de Imposto de Renda e Contribuição Social teve por base os rendimentos de aplicações financeiras e dos juros incidentes sobre contrato de mútuo.

3.7. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações contábeis, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, dos passivos, das receitas e das despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

3.7.1. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2020 estão incluídas na Nota Explicativa nº 6 - Propriedade para investimento.

3.7.2. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis do Grupo requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

Isso inclui uma equipe de avaliação (própria da Companhia ou com contratação de avaliadores independentes) que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo e reportes diretamente à alta Administração.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem aos requisitos do CPC/IFRS, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, o Grupo usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos;
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou o passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações contábeis em que ocorreram as mudanças.

3.7.2.1. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia periodicamente. A metodologia básica aplicada fundamenta-se em Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos. Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

3.7.2.2. Critérios de avaliação das propriedades para investimento

A metodologia adotada na determinação do valor consistiu no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

3.8. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas e não vigentes

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações internacionais serão efetivas para períodos iniciados após 1º de janeiro de 2020. A Companhia declara que não adotou de forma antecipada essas alterações na preparação destas demonstrações contábeis:

Normas e emenda a normas	Descrição da norma	Aplicações obrigatórias com início ou após
Alterações ao CPC 25/IAS 37	Contratos Onerosos - custos para cumprir um contrato	1º de janeiro de 2022
Alterações ao CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48.	Reforma da taxa de juros de referência	01 de janeiro de 2021
Alteração ao CPC 06/IFRS 16	Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19	01 de janeiro de 2021
Alterações ao CPC 27/IAS 16	Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido	01 de janeiro de 2021
Alterações ao CPC 15/IFRS 3	Referência à Estrutura Conceitual	01 de janeiro de 2021
Alterações ao CPC 26/IAS 1	Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante	01 de janeiro de 2021
IFRS 17	Contratos de Seguros	01 de janeiro de 2021

A Companhia encontra-se em fase inicial de análise de adoção dessas normas, alterações e interpretações, haja vista que, para o momento, não há expectativa de impacto relevante em suas demonstrações contábeis.

4. Gestão de riscos

4.1. Risco de crédito

A Companhia está exposta ao risco de crédito das instituições financeiras decorrentes da administração de seu caixa. Tal risco consiste na possibilidade de saque ou resgate dos valores depositados, aplicados ou garantidos por instituições financeiras. A exposição máxima ao risco de crédito está representada pelos saldos de caixa de equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2020.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

A Administração avalia que os riscos de crédito associados aos saldos de caixa e equivalente de caixa são reduzidos, em função de suas operações serem realizadas com instituições financeiras brasileiras de reconhecida liquidez.

4.2. Risco de taxas de juros

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. A administração avalia que os riscos são reduzidos, em função de suas operações serem realizadas com parte relacionada e taxa pré-fixada.

O Grupo está exposto aos seguintes riscos relacionados às suas operações com propriedades para investimento:

4.3. Riscos regulatórios e ambientais

Todos os empreendimentos da Cone Aratu Fase 1A são desenvolvidos dentro do conceito Eco sustentabilidade, atendendo as exigências ambientais e sociais da região. A valorização do transporte coletivo e do uso de bicicletas através da criação de ciclovias, a preocupação com a eficiente utilização dos recursos naturais, o tratamento adequado dos resíduos, o total respeito à legislação ambiental e à responsabilidade social são questões fundamentais da concepção do empreendimento.

Todos os empreendimentos são, naturalmente, submetidos e aprovados pelos órgãos públicos ambientais competentes, a exemplo do CPRH (Companhia Pernambucana de Meio Ambiente), órgão estadual responsável pelos licenciamentos ambientais.

4.4. Risco de oferta e demanda

A Companhia respeita a visão modular do risco nas dimensões de mercado, execução, funding e governança corporativa, entendidos como:

- **Mercado:** definição de percentuais mínimos de contratação, mitigando o risco das receitas tornando confortável o atendimento aos índices de cobertura da dívida. Dentre as ações relevantes estão o monitoramento da demanda, a diversificação geográfica, de segmentos e produtos;
- **Execução:** gestão da construção visando minimizar riscos de desvio de custos com construtoras, subcontratos ou terceirizados, que assumem os riscos de execução, além da contratação de seguros de riscos em geral. Os projetos estão sendo desenvolvidos por fase, resultando em uma melhor gestão da aquisição de produtos e serviços (também faseados) e do CapEx por unidade/módulo;

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de Reais)

- **Funding:** montagem da equação financeira de longo prazo combinada com a dimensão de mercado e execução antes de qualquer início de investimento ou exposição das Companhias. Deste modo a gestão do uso e fontes vem sendo gerenciado por fase/etapa/módulo, bem como o caixa e a determinação de *funding*.

5. Outras contas a receber

	2020	2019
Mútuo ativo - Empresas ligadas (Nota 9) (a)	11.460	11.332
Total	11.460	11.332

- (a) O valor de R\$ 11.460 corresponde a um contrato de mútuo realizado com a Cone Aratu S.A. O recurso tem a finalidade de custear o serviço de terraplanagem da área B, pertencente ao empreendimento denominado Cone Aratu, localizado na cidade de Simões Filho/BA, contratado pela mutuária junto a Realeza Construções e Empreendimentos S.A. firmado em 14 de janeiro de 2014. Os juros e atualizações apuradas no exercício foram R\$ 233.

6. Propriedades para investimento

	2020	2019
Terrenos - Valor de custo por subscrição (a)	823	823
Prospecção de terra	40	40
Propriedades para investimento em construção (b)	2.911	2.911
Avaliação do valor justo (c)	48.810	43.354
Total	52.584	47.128

- (a) Em 27 de setembro de 2013, foi adquirido por subscrição de capital, pela Cone Aratu S.A. (antiga Aratu Empreendimentos S.A.), no montante de R\$ 823 em propriedades para investimentos representadas por frações ideais do terreno da Fazenda Maria Lúcia, localizada em Simões Filho/BA;
- (b) No ano de 2013 foram reconhecidas ao valor de custo de construção propriedades para investimentos até o momento em que a Companhia consiga mensurar com confiabilidade valor justo o ativo;
- (c) As avaliações foram feitas por especialistas externos utilizando modelo próprio por meio do método comparativo direto de dados do mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica. Como os imóveis ainda não estão gerando receita, o método comparativo é a metodologia mais adequada para a avaliação, sendo a que menos incorpora critérios de subjetividade. O valor justo das propriedades para investimentos não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentam o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros derivados desses dispêndios.

As propriedades para investimento são reconhecidas pelo valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas externos utilizando modelo próprio por meio do “Método Comparativo Direto de Mercado”, com a utilização da estatística descritiva.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de Reais)

6.1. Mensuração do valor justo

A mensuração do valor justo das terras e galpões é de R\$ 48.810 (2019: R\$ 43.354), e as informações (inputs) foram classificadas como Nível 3 nas técnicas de avaliação utilizadas.

Valor justo - nível 3

O quadro abaixo demonstra a reconciliação entre os saldos de abertura e de fechamento para os valores justos Nível 3.

	2020	2019
Saldo inicial	43.354	44.285
Reconhecimento do valor justo	5.456	(931)
Saldo final	<u>48.810</u>	<u>43.354</u>

Técnicas de avaliação e dados (inputs) significativos não observáveis

As avaliações foram suportadas pelos laudos da empresa *Cushman & Wakefield*.

A metodologia adotada pela empresa *Cushman* para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pela NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissional estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 - *Scope of Work*, 102 - *Implementation* e 103 - *Reporting*.

7. Passivo fiscal diferido

A Companhia reconheceu o Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos calculados a 25% e 9% respectivamente, sobre o ajuste a valor justo das propriedades para investimentos (nota explicativa nº 6) para o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2020.

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de Reais)

Os impostos diferidos são classificados como não circulantes em conformidade com o CPC 26.

	2020	2019
Base de apuração		
Saldo das propriedades para investimentos	52.584	47.128
(-) Propriedades para investimentos - Custo de aquisição/construção	(3.774)	(3.774)
Base de apuração dos tributos diferidos	48.810	43.354
Passivo fiscal diferido (25%)	12.202	10.838
Contribuição social diferida (9%)	4.394	3.903
Total	16.596	14.741

A seguir demonstramos a movimentação do período:

	2020	2019
Saldo inicial	14.741	15.057
Variação	1.855	(316)
Total	16.596	14.741

8. Contingências

Com base em informações de seus assessores jurídicos e seguindo critérios de reconhecimento das provisões estabelecidos pelo CPC 25 - Provisão e Passivo e Ativo Contingentes, em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a Companhia não possui questionamentos judiciais, de natureza tributária, trabalhista ou civil, que devessem ser reconhecidos uma provisão para prováveis desembolsos ou divulgações de causas possíveis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

9. Transações com partes relacionadas

a) Operações com partes relacionadas

	Valor da transação para o exercício findo em 31 de dezembro	
	2020	2019
Operações ativas:		
Não circulante		
- Mútuo ativo entre empresas ligadas Cone Aratu S.A. (Nota 5)	11.460	11.332
Operações de resultado:		
Receita financeira		
Receita financeira sobre operações de mútuo (Nota 12)	233	460
Imposto de renda e contribuição social corrente (Nota 13)		
IRPJ sobre operações de mútuo	(38)	(90)
CSLL sobre operações de mútuo	(21)	(41)
	(59)	(131)
Operação de resultado líquido	174	329

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de Reais)

b) Honorários da administração

Não houve remuneração dos administradores, conselheiros e diretores da Companhia no resultado do período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2020.

c) Outros benefícios

A Companhia não possui benefícios de longo prazo, de pós-emprego, de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para o pessoal chave da administração.

10. Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o capital social subscrito da Companhia é de R\$ 1.395 representado por 1.394.885 ações ordinárias sem valor nominal, totalmente integralizadas.

A participação acionária na Companhia está assim distribuída:

Acionistas	Quantidade por ações	Ações quantidade (%)	Valor do capital social
Cone Aratu S.A.	1.151.514	82,55%	1.152
Marcos Roberto Bezerra Mello Moura Dubeux	1	0,01%	1
Gerador Cia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.	78.219	5,61%	78
Nordeste Gestão de Bens S.A.	17.912	1,28%	18
Convida Aratu 1 LLC - Deutsche Bank S.A.	66.524	4,77%	66
Convida Aratu 2 LLC - Deutsche Bank S.A.	66.174	4,74%	66
AD Consultoria e Engenharia Ltda	14.541	1,04%	14
Total	1.394.885	100	1.395

b. Reserva de capital - Ágio na subscrição das ações

Descrição	Quantidade de ações	Capital Social	Reserva de ágio
Gerador Cia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.	78.219	78	3.921
Nordeste Gestão de Bens S.A.	17.912	18	898
Convida Aratu 1 LIC - Deutsche Bank S.A.	66.524	66	3.335
Convida Aratu 2 LIC - Deutsche Bank S.A.	66.174	66	3.317
AD Consultoria e Engenharia Ltda	14.541	15	729
	243.370	243	12.200

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de Reais)

c. Dividendos

O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo obrigatório de 25% do resultado do período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2020, ajustado na forma de lei.

d. Reserva legal

É constituída anualmente, à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, reduzindo-se a parcela referente à subvenção governamental, nos termos do art. 193, da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado do exercício	(303)	(303)
Reserva legal (5%)	-	-
Saldo inicial	251	251
Saldo final	<u>251</u>	<u>251</u>

e. Ajuste de avaliação patrimonial

A reserva para ajustes de avaliação patrimonial inclui as alterações líquidas acumuladas no valor justo de propriedades para investimento até que os investimentos sejam desreconhecidos ou sofram perda por redução no valor recuperável.

Os valores registrados em ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado do exercício integral ou parcialmente, quando da alienação dos ativos a que elas se referem.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Base de apuração		
Valor justo das propriedades para investimentos	<u>52.584</u>	<u>47.128</u>
(-) Propriedades para investimentos - Custo de aquisição/construção	(3.774)	(3.774)
Base de apuração dos tributos diferidos	<u>48.810</u>	<u>43.354</u>
(-) Tributos diferidos	(16.596)	(14.741)
Ajuste de avaliação patrimonial	<u>32.214</u>	<u>28.613</u>

CONE ARATU FASE 1A S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de Reais)

11. Despesas gerais e administrativas

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Serviços de pessoa jurídica	(25)	(5)
Taxas	(7)	(1)
Marketing	(5)	(10)
Total	<u>(37)</u>	<u>(16)</u>

12. Resultado financeiro

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receita financeira		
Atualização de mútuos (Nota 9)	233	460
Juros recebidos e atualização monetária	-	-
	<u>233</u>	<u>460</u>
Despesa financeira		
Despesa com juros	(1)	-
Despesa com multa	(1)	-
Outras despesas	-	(1)
	<u>-</u>	<u>(1)</u>
Total	<u>231</u>	<u>459</u>

13. Imposto de Renda e Contribuição Social

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social - Corrente (Nota 9)	(59)	(131)
Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferido (a)	(1.855)	316
Total	<u>1.914</u>	<u>185</u>

- (a) Os impostos diferidos foram constituídos com base no resultado gerado pelo reconhecimento do valor justo na avaliação das propriedades para investimentos.

14. Eventos subsequentes

A Administração da Empresa considerou que não houve outros eventos subsequentes à data de encerramento das demonstrações contábeis, ocorridas em 31 de dezembro 2020 até a data da conclusão das referidas demonstrações.