



Seattle  
Empreendimentos  
Imobiliários Ltda.

**Relatório dos auditores  
independentes**



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes

**Aos Administradores da  
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
São Paulo - SP**

### Opinião

Examinamos as informações financeiras da Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Empresa") que compreendem o balanço patrimonial e a demonstração do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentados no demonstrativo do Anexo A e B.

Em nossa opinião, as informações financeiras da Empresa em 31 de dezembro de 2018 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro - IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

### 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 do demonstrativo". Somos independentes em relação à Empresa 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 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 - Base de elaboração do demonstrativo e restrição sobre distribuição

Chamamos a atenção para o Anexo C, que descreve sua base de elaboração dessas informações financeiras. O demonstrativo foi elaborado a pedido da Administração da Empresa para cumprir exigências internas. Consequentemente, o demonstrativo pode não ser adequado para outras finalidades. Nosso relatório destina-se, exclusivamente, para a utilização e informação da Empresa e não deve ser distribuído ou utilizado por outras partes além da Empresa. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

### Responsabilidades da administração pelo demonstrativo

A administração da Empresa é responsável pela elaboração do demonstrativo de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro - IFRS emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB e pelos controles internos que ela determinou serem necessários para permitir a sua elaboração livre de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração do demonstrativo, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração do demonstrativo, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria do demonstrativo

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que o demonstrativo esteja livre de distorção relevante, independentemente de se, causada por fraude ou erro, e emitir um relatório de auditoria contendo a nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, a garantia de que uma auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 da perspectiva razoável, as decisões econômicas de usuários tomadas com base no referido demonstrativo.

Como parte da auditoria, 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 no demonstrativo, independentemente de se, causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e 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 nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- 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 Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações no demonstrativo 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 Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis, se houver, e das respectivas divulgações feitas pela administração.

26 de fevereiro de 2019



Giuseppe Masi  
KPMG Auditores Independentes  
São Paulo - Brasil

## Anexo A

### Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

<b>Ativo</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Passivo</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Circulante</b>		<b>Circulante</b>	
Caixa e equivalentes de caixa	1.682	Fornecedores e provisão para garantia	809
Títulos e valores mobiliários	32.682	Impostos e contribuiões a recolher	316
Imóveis a comercializar	105.171	Partes relacionadas	0
Impostos a recuperar	2.249	Adiantamento de clientes	56.235
Despesas com vendas a apropriar	2.334	Demais contas	70
	<hr/>		<hr/>
<b>Total Ativo Circulante</b>	<b>144.119</b>	<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>57.431</b>
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>
<b>Não circulante</b>		<b>Patrimônio líquido</b>	
Impostos a recuperar	63	Capital social	100.879
Imobilizado	2.957	Lucros/prejuízos Acumulados	(11.170)
	<hr/>		<hr/>
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>3.020</b>	<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>89.709</b>
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>
<b>Total do Ativo</b>	<b>147.140</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>147.140</b>
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

## **Anexo B**

### **Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

#### **Demonstração do resultado do exercício de 31 de dezembro de 2018**

*(Em milhares de Reais)*

<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	
Despesas comercial	(6.872)
Despesas gerais e administrativas	<u>(817)</u>
<b>Prejuízo bruto antes do resultado financeiro</b>	<b><u><u>(7.689)</u></u></b>
<b>Resultado Financeiro</b>	
Despesas financeiras	(37)
Receitas financeiras	<u>1.569</u>
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b><u><u>(6.158)</u></u></b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<u>(509)</u>
<b>Prejuízo líquido do período</b>	<b><u><u>(6.667)</u></u></b>

## Anexo C

### Principais práticas contábeis adotadas

#### 1.1 Base de elaboração

As informações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por caixa e equivalentes de caixa determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos - caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários.

#### 1.2 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das informações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das informações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

##### *a. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros*

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de estoques de imóveis a comercializar é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo.

##### *b. Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis*

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

A Empresa está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

### **1.3 Reconhecimento das receitas e dos custos**

No desenvolvimento de empreendimentos imobiliários realizados pela Empresa, os riscos e benefícios significativos serão transferidos para o comprador, após a entrega da chave, momento em que as seguintes condições são satisfeitas:

- Transferem para o comprador os riscos e benefícios significativos da propriedade do imóvel.
- Durante a construção, a Empresa possui o controle da gestão do empreendimento, já que o promitente comprador não tem posse nem controle efetivo do bem adquirido.
- O valor da receita pode ser mensurado com segurança.
- Momento em que é provável que os benefícios econômicos associados à transação são transferidos para a Empresa.

### **1.4 Instrumentos financeiros**

Os principais instrumentos financeiros da Empresa compreendem os caixas e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

#### **(i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado**

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Empresa gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

#### **(ii) Passivos financeiros**

##### *Passivos financeiros ao custo amortizado*

Os passivos financeiros, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

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.

### **1.5 Caixa e equivalentes de caixa**

A Empresa classifica nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

### **1.6 Títulos e valores mobiliários**

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários e fundos de investimentos exclusivos. São classificados como títulos mantidos até o vencimento, apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável.

### **1.7 Imóveis a comercializar**

#### **(i) Formação do custo**

Os imóveis prontos a comercializar, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno, gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

### **1.8 Imposto de renda e contribuição social**

Conforme facultado pela legislação, a Empresa optou pelo regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. "Regime Especial de Tributação - RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

### **1.9 Demais ativos e passivos**

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.