



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, a respectiva demonstração do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados no demonstrativo do Anexo A, B, C e D.

Em nossa opinião, as informações financeiras da Empresa em 31 de dezembro de 2019 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis mencionadas no Anexo E.

### 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 E, 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 práticas contábeis mencionadas no Anexo C, 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.

05 de março de 2020



Giuseppe Masi  
KPMG Auditores Independentes  
São Paulo - Brasil

## ANEXO A

### Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda Balço patrimonial levantado em 31 de Dezembro de 2019

(Em Milhares de Reais)

<b>Ativo</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Passivo</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Circulante</b>		<b>Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.057	Empréstimos e financiamentos	68
Títulos e valores mobiliários	13.709	Fornecedores de bens e serviços	6.699
Imóveis a comercializar	150.981	Impostos e contribuições a recolher	437
Despesas com vendas a apropriar	2.922	Partes relacionadas	10
Demais contas	6.840	Adiantamentos de clientes	102.903
		Demais contas	11
<b>Total Ativo Circulante</b>	<b>176.509</b>	<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>110.129</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>Não Circulante</b>	
Partes relacionadas	12.000	Empréstimos e financiamentos	27.351
Impostos e contribuições a compensar	4.395		
<b>Total Ativo Não Circulante</b>	<b>16.395</b>	<b>Total Passivo Não Circulante</b>	<b>27.351</b>
		<b>Patrimônio líquido</b>	
		Capital social	71.879
		Lucros/Prejuízos Acumulados	(11.170)
		Lucros/prejuízos no período	(5.284)
		<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>55.425</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>192.904</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>192.904</b>

## ANEXO B

### Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda Demonstração do resultado do exercício de 31 de dezembro de 2019

*(Em Milhares de Reais)*

	<b>31/12/2019</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	
Despesas com vendas	(4.643)
Despesas gerais e administrativas	(384)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(0)
<b>Prejuízo bruto antes do resultado financeiro</b>	<b>(5.026)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	
Despesas financeiras	(1.178)
Receitas financeiras	1.324
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(4.881)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(403)</b>
<b>Prejuízo líquido do período</b>	<b>(5.284)</b>

## ANEXO C

### Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda

#### Demonstração das mutações do patrimônio líquido de 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

	Capital Social	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>100.879</b>	<b>(11.170)</b>	<b>89.709</b>
<b>Transações de capital:</b>			
Aumento (redução) de capital	(29.000)	-	(29.000)
<b>Resultados do período:</b>			
Lucro/Prejuízo líquido do período	-	(5.284)	(5.284)
<b>Em 31 de Dezembro de 2019</b>	<b>71.879</b>	<b>(16.454)</b>	<b>55.425</b>

## ANEXO D

### Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda Demonstração do fluxo de caixa de 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais - R\$)

31/12/2019

#### Fluxo de caixa das atividades operacionais

Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social.	(4.881)
Ajustes por:	
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	2.696
Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	270
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(1.255)
	<u>(3.170)</u>

#### Variação nos ativos e passivos operacionais:

Imóveis a comercializar	(45.245)
Partes relacionadas	(11.990)
Impostos e contribuições a compensar	(2.083)
Despesas com vendas a apropriar	(588)
Demais contas ativo	(6.840)
Impostos e contribuições a recolher	121
Fornecedores de Bens e Serviços	5.890
Adiantamento de clientes	46.668
Outros passivos	(59)
	<u>(17.295)</u>
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	
Impostos e contribuições pagos	(403)
Juros pagos	(497)
	<u>(18.195)</u>

#### Fluxo de caixa das atividades de investimento

Aquisição de bens do ativo imobilizado	(9)
Títulos e Valores Mobiliários	20.229
	<u>20.219</u>

#### Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	27.351
Aumento (redução) de capital	(29.000)
	<u>(1.649)</u>
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	
	<u>375</u>
<b>(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>375</b>
Saldo inicial	1.682
Saldo final	2.057
<b>(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>375</b>

## Anexo E

### 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.
- 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. São classificados como valor justo por meio do resultado, 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).

Adicionalmente, a sociedade possui diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido e RET, tais diferenças estão registradas na conta de “impostos e contrinuições a compensar”.

## **1.9 Despesas com vendas a apropriar**

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (Anexo E – Item 1.3).

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da Empresa.

**1.10 Partes relacionadas**

Os saldos das transações entre a Empresa e suas partes relacionadas, são registrados em conta de “Partes relacionadas” ativa ou passiva, incluindo possíveis dividendos antecipados, apurados em conformidade com as normas e critérios contábeis locais.

**1.11 Empréstimos e Financiamentos**

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos ou financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

**1.12 Adiantamento de clientes**

Os valores efetivamente recebidos dos clientes, antes do reconhecimento das receitas, ou seja, antes de riscos e benefícios significativos serem transferidos para o comprador, são contabilizados no passivo, na rubrica de “Adiantamento de Clientes”.

**1.13 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.