



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 as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados no demonstrativo do Anexo A, B, C e D.

Em nossa opinião, as informações financeiras da Empresa em 31 de dezembro de 2020 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 E, 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.

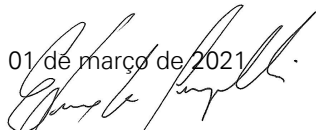
Responsabilidades dos auditores pela auditoria do demonstrativo

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.

01 de março de 2021



Eduardo Tomazelli Remedi
KPMG Auditores Independentes
São Paulo - Brasil

ANEXO A**Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda**
Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais)*

Ativo	31/12/2020	Passivo	31/12/2020
Circulante		Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	3.836	Empréstimos e financiamentos	189
Títulos e valores mobiliários	47.468	Fornecedores e provisão para garantia	1.684
Imóveis a comercializar	194.703	Impostos e contribuições a recolher	546
Despesas com vendas a apropriar	3.216	Partes relacionadas	24
Demais contas	449	Adiantamento de clientes	167.226
		Demais contas	127
Total Ativo Circulante	249.672	Total Passivo Circulante	169.796
Não circulante		Não circulante	
Partes relacionadas	31.900	Empréstimos e financiamentos	76.577
Impostos e contribuições a compensar	6.934		
Total Ativo Não Circulante	38.834	Total Passivo Não Circulante	76.577
		Patrimônio líquido	
		Capital social	61.879
		Lucros/prejuízos Acumulados	(16.454)
		Lucros/prejuízos no período	(3.291)
		Total Patrimônio Líquido	42.134
Total do Ativo	288.507	Total do Passivo e Patrimônio Líquido	288.507

ANEXO B

Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda
Demonstração do resultado do exercício de 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

Receitas (despesas) operacionais	31/12/2020
Despesas comercial	(2.952)
Despesas gerais e administrativas	(17)
Outras receitas (despesas) operacionais	65
Prejuízo bruto antes do resultado financeiro	(2.904)
Resultado Financeiro	
Despesas financeiras	(1.180)
Receitas financeiras	1.075
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(3.009)
Imposto de renda e contribuição social	(283)
Prejuízo líquido do período	(3.291)

ANEXO C

Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do exercício de 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	100.879	(11.170)	89.709
Aumento (redução) de capital	(29.000)	-	(29.000)
Prejuízo líquido do exercício	-	(5.284)	(5.284)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	71.879	(16.454)	55.425
Aumento (redução) de capital	(10.000)	-	(10.000)
Prejuízo líquido do exercício	-	(3.291)	(3.291)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	61.879	(19.745)	42.134

ANEXO D

Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda Demonstração dos fluxos de caixa do exercício de 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

	31/12/2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(3.009)
Ajustes por:	
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	836
Variação nos ativos e passivos operacionais:	
Imóveis a comercializar	(40.295)
Impostos a compensar	(2.539)
Despesas com vendas a apropriar	(294)
Demais contas ativo	6.391
Partes relacionadas	(19.886)
Impostos e contribuições a recolher	94
Fornecedores e provisão para garantia	(5.015)
Adiantamento de clientes	64.323
Outros passivos	116
Impostos e contribuições pagos	(268)
Juros pagos	(3.306)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	<u>(2.852)</u>
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento	
Titulos e Valores Mobiliarios	(34.595)
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	<u>(34.595)</u>
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento	
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e Debêntures	49.225
Aumento (redução) de capital	(10.000)
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	<u>39.225</u>
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	<u>1.779</u>
Saldo inicial	2.057
Saldo final	3.836
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	<u>1.779</u>

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 contribuições 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 C – 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.
