

Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Relatório de Asseguração

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DE ASSEGURAÇÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Aos Cotistas e Administradores da
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Fomos contratados para realizar um serviço de asseguarção, sobre os procedimentos de compilação efetuados pela Administração, de determinadas informações financeiras da Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Seattle” ou “Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, apresentados nos Anexos A, B, C e D, de acordo com as práticas contábeis apresentadas no Anexo E.

Responsabilidades da Administração pela compilação das informações

A Administração da Empresa é responsável pela compilação das informações, de acordo com as práticas contábeis mencionadas no Anexo E, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro

Na compilação das informações apresentadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Empresa continuar operando e divulgando, e quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na compilação das informações apresentadas, 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 do auditor independente

Nossa responsabilidade é de expressar uma conclusão sobre o processo de compilação das informações financeiras apresentadas, de acordo com as práticas contábeis constantes no Anexo E. Nossos trabalhos foram conduzidos de acordo com o comunicado técnico CTO 01/12, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e elaborado tomando por base a NBC TO 3000 – Trabalho de Asseguarção Diferente de auditoria e Revisão, emitida pelo CFC, que é equivalente à norma internacional ISAE 3000, emitida pela Federação Internacional de Contadores. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que sempre irá detectar 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 na compilação das informações apresentadas. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas, incluindo requisitos de independência e que o trabalho seja executado com o objetivo de obter segurança razoável, de que a compilação das informações, tomadas em conjunto, estão livres de distorções relevantes.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Os procedimentos selecionados basearam-se na nossa compreensão dos aspectos relativos ao processo de compilação das informações apresentadas, e de outras circunstâncias do trabalho e da nossa consideração sobre áreas onde distorções relevantes poderiam existir. Os procedimentos compreenderam:

(a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância, o volume de informações quantitativas e qualitativas e os sistemas operacionais e de controles internos que serviram de base para a compilação das informações apresentadas; e

(b) Avaliamos se as informações foram compiladas de acordo com as políticas contábeis descritas no Anexo E.

Acreditamos que as evidências obtidas em nosso trabalho são suficientes e apropriadas para fundamentar nossa conclusão.

Conclusão

Com base nos procedimentos efetuados, descritos neste relatório, a compilação das informações da Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 31 de dezembro de 2022, constantes nos Anexos A, B, C e D, foi efetuada, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis mencionadas no Anexo E.

Ênfase


Chamamos a atenção para o Anexo E, que descreve a base de elaboração das informações compiladas. Tais informações foram compiladas pela Administração da Empresa, para cumprir determinadas necessidades da Administração e/ou dos cotistas da Empresa. Consequentemente, tais informações podem não ser adequadas para outras finalidades. Nosso relatório destina-se, exclusivamente, à utilização e informação da Empresa e seus cotistas, e não deve ser distribuído nem utilizado por outras partes. Nossa conclusão não contém modificação em relação a esse assunto.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época dos procedimentos e das constatações significativas, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 3 de março de 2023



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Tarcísio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0

SEATTLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO 2022
 (Em Milhares de Reais)
 ANEXO A

ATIVO	2022	2021	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2022	2021
Caixa e Equivalentes de Caixa	115	127	Fornecedores de bens e serviços	221	1.290
Títulos e valores mobiliários	4.988	6.869	Impostos e contribuições a recolher	44	143
Demais contas	-	1	Obrigações a pagar com partes relacionadas	14	11
Circulante	<u>5.103</u>	<u>6.997</u>	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	27	-
			Demais contas	31	37
Não Circulante			Circulante	<u>337</u>	<u>1.481</u>
Impostos e contribuições a compensar	311	414	Não circulante		
			Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	13	-
			Capital social	79	79
			Lucros/Prejuízos Acumulados	5.850	5.850
			Lucros/Prejuízos no período	(865)	
			Patrimônio líquido	<u>5.064</u>	<u>5.930</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>5.415</u>	<u>7.410</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMONIO LÍQUIDO	<u>5.415</u>	<u>7.410</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS; AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

SEATTLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
 (Em Milhares de Reais)

ANEXO B

DESCRIÇÃO	2022	2021
Incorporação e revenda de imóveis	-	306.299
Receita bruta operacional	-	306.299
Deduções da receita bruta	-	(6.323)
Receita líquida operacional	<u>-</u>	<u>299.976</u>
Custos dos imóveis vendidos	(1.275)	(203.393)
Custo das vendas e serviços realizados	(1.275)	(203.393)
Lucro bruto operacional	<u>(1.276)</u>	<u>96.583</u>
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas com vendas	9	(3.709)
Despesas gerais e administrativas	(66)	(4.908)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(41)	(1)
Lucro bruto antes do resultado financeiro	<u>(1.374)</u>	<u>87.965</u>
Resultado Financeiro		
Despesas financeiras	(1)	(636)
Receitas financeiras	714	1.426
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>(661)</u>	<u>88.755</u>
Imposto de renda e contribuição social	<u>(204)</u>	<u>(6.259)</u>
Diferido	-	-
Corrente	(204)	(6.259)
Prejuízo líquido do exercício	<u>(865)</u>	<u>82.496</u>

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

SEATTLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
 DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em Milhares de Reais)

ANEXO C

	2022	2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(661)	88.755
Ajustes por:		
Provisões para garantia	(1.189)	-
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(716)	(896)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	40	-
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(2.526)	87.858
Variação nos ativos e passivos operacionais:		
Imóveis a comercializar	-	194.703
Impostos a compensar	102	6.521
Despesas com vendas a apropriar	-	3.216
Demais contas ativo	1	449
Partes relacionadas	3	31.886
Impostos e contribuições a recolher	(91)	(391)
Fornecedores e provisão para garantia	120	(395)
Adiantamento de clientes	-	(167.226)
Outros passivos	(6)	(90)
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	(2.396)	156.531
Impostos e contribuições pagos	(212)	(6.270)
Juros pagos	-	(1.511)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	(2.609)	148.750
Fluxo de Caixa das atividades de Investimento		
Títulos e Valores Mobiliários	2.597	41.496
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	2.597	41.496
Fluxo de caixa das atividades de Financiamento		
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e Debêntures	-	(75.255)
Distribuição de Dividendos	-	(56.900)
Redução de capital	-	(61.800)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	-	(193.955)
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(12)	(3.709)
Saldo inicial	127	3.836
Saldo final	115	127
(Redução) Aumento do caixa e equivalentes de Caixa	(12)	(3.709)

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

SEATTLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em Milhares de Reais)

ANEXO D

	CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	LUCROS ACUMULADOS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	61.879	(19.745)	42.134
Aumento (redução) de capital	(61.800)	-	(61.800)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-
Dividendos distribuídos antecipadamente	-	(56.900)	(56.900)
Lucro líquido do exercício	-	82.496	82.496
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	79	5.850	5.930
Aumento (redução) de capital	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-
Dividendos distribuídos antecipadamente	-	-	-
Prejuízo líquido do exercício	-	(865)	(865)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	79	4.985	5.065

AS NOTAS EXPLICATIVAS SÃO PARTE INTEGRANTE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

SEATTLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO E

1. 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 com base 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 de balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, se discutidas a seguir:

(a) Perda por redução do valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede a 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 o controle 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 reconhecido (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 de 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 13).

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 no exercício incorrido até a data da informação apresentada.

1.12. 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.

* * * * *