

ATTRO S/A
CNPJ/ME. 13.391.213/0001-33
COMPANHIA DE CAPITAL FECHADO

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores Acionistas

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, colocando-nos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 31 de dezembro de 2020.

a) Diretor

Jorj Petru Kalman



RICARDO LOUZAS FERNANDES
ADVOGADO - OAB/SP 49.074
CONTADOR - CRC/1SP.044049/O-8
ADMINISTRADOR - CRA/SP 5.525
REVISOR INDEPENDENTE - CNAI Nº 114

ATTRO S/A

CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019 (EM REAIS)

ATIVO	2020	2019	PASSIVO	2020	2019
CIRCULANTE	2.610.725,79	7.803.879,47	CIRCULANTE	10.016.903,50	10.875.024,02
<u>Disponibilidades</u>	<u>17.284,63</u>	<u>42.069,04</u>	<u>Exigibilidades Operacionais</u>	<u>9.907,37</u>	<u>344.141,86</u>
Caixa	17.284,63	42.069,04	Fornecedores	0,00	309.705,00
<u>Valores a Receber</u>	<u>764.331,38</u>	<u>5.932.700,65</u>	Encargos Tributários	1.442,48	21.391,31
Contas a Receber	764.331,38	5.932.700,65	Provisões Tributárias	8.464,89	13.045,55
<u>Estoques Imobiliários</u>	<u>1.829.109,78</u>	<u>1.829.109,78</u>	<u>Instituições Financeiras</u>	<u>10.006.996,13</u>	<u>10.530.882,16</u>
Imóveis para Comercialização	1.829.109,78	1.829.109,78	Operações de Securitização	10.006.996,13	10.530.882,16
NÃO CIRCULANTE	8.781.493,80	4.398.805,82	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.375.316,09	1.327.661,27
<u>Investimentos</u>	<u>8.781.493,80</u>	<u>4.398.805,82</u>	Capital Social	1.000,00	1.000,00
Participações em Outras Sociedades	8.781.493,80	4.398.805,82	Reserva Legal	200,00	200,00
TOTAL DO ATIVO	11.392.219,59	12.202.685,29	Lucros Retidos (art.202 §3º Lei 6404/76)	1.374.116,09	1.326.461,27
TOTAL DO PASSIVO	11.392.219,59	12.202.685,29	TOTAL DO PASSIVO	11.392.219,59	12.202.685,29

José Petru Kalman
Diretor

Ricardo Louzais Fernandes
Ricardo Louzais Fernandes
Contador - CRC/SP-044-049/08
RICARDO LOUZAIS FERNANDES
ADVOGADO - OAB/SP-49.074
CONTADOR - CRC/SP-044049/0-8
ADMINISTRADOR - CRA/SP 5.525
AUDITOR INDEPENDENTE - CMAI Nº 114

ATTRO S/A
CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019 (EM REAIS)

CONTAS	2020	2019
<u>RECEITA BRUTA</u>	<u>378.892,05</u>	<u>169.864,41</u>
RECEITAS C/LOCAÇÕES DE IMÓVEIS	378.892,05	169.864,41
<u>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</u>	<u>-13.391,70</u>	<u>-6.200,00</u>
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES	-13.391,70	-6.200,00
<u>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</u>	<u>365.500,35</u>	<u>163.664,41</u>
<u>LUCRO OPERACIONAL BRUTO</u>	<u>365.500,35</u>	<u>163.664,41</u>
<u>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS</u>	<u>-292.021,40</u>	<u>-660.198,24</u>
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	0,00	-169.864,41
DESPESAS FINANCEIRAS	-287.315,32	-489.375,69
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	-4.706,08	-958,14
<u>OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS</u>	<u>2.353,69</u>	<u>0,00</u>
DESPESAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	2.353,69	0,00
<u>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL</u>	<u>75.832,64</u>	<u>-496.533,83</u>
<u>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA CSSL</u>	<u>75.832,64</u>	<u>-496.533,83</u>
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL S/LUCRO PRESUMIDO	-10.566,66	-4.892,07
<u>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA PROVISÃO DO I.R.P.J.</u>	<u>65.265,98</u>	<u>-501.425,90</u>
I.R.P.J. S/LUCRO PRESUMIDO	-17.611,16	-8.153,48
<u>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</u>	<u>47.654,82</u>	<u>-509.579,38</u>
<u>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO POR AÇÃO</u>	<u>47,65482</u>	<u>(509,57938)</u>

Jorj Petru Kalman
Diretor

Ricardo Louzas Fernandes
 Contador - CRC 1SP 044.049/O-8
RICARDO LOUZAS FERNANDES
 ADVOGADO - OAB/SP 49.074
 CONTADOR - CRC/1SP.044049/O-8
 ADMINISTRADOR - CRA/SP 5.525
 AUDITOR INDEPENDENTE - CNAI Nº 114

ATTRO S/A

CNPJ/ME. 13.391.213/0001-33

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019 (EM REAIS)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>LUCROS RETIDOS ART.202.83º LEI 6404/76</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAIS</u>
SALDOS EM 31.12.2018	1.000,00	1.836.040,65	200,00	0,00	1.837.240,65
1. Prejuízo do Exercício				-509.579,38	-509.579,38
2. Amortização de Prejuízos		-509.579,38		509.579,38	0,00
SALDOS EM 31.12.2019	1.000,00	1.326.461,27	200,00	0,00	1.327.661,27
3. Lucro do Exercício		47.654,82			47.654,82
SALDOS EM 31.12.2020	1.000,00	1.374.116,09	200,00	0,00	1.375.316,09

Joj Petrá Kalman
Diretor

Ricardo Louzas Fernandes
Contador-CRC.157.044-049/O-8

ATTRO S/A
CNPJ/MF. 13.391.213/0001-33
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019 (EM REAIS)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro/Prejuízo Líquido do exercício	47.654,82	-509.579,38
Ajustado por:		
Realização da parcelas de encargos financeiros da	266.390,28	0,00
Parcs. De locação utilizadas na quitação de parc. Da	-378.892,05	0,00
Atribuição de despesas efetivadas em conta da	20.925,04	0,00
Prejuízo Líquido do ajustado	-43.921,91	-509.579,38
Variações nas contas do ativo e passivo:		
Aumento de saldo da conta Fornecedores	0,00	309.705,00
Aumento de saldo da conta Encargos Tributários	-52.707,31	21.234,36
Recebimento líquido em operação de securitização	4.426.354,97	4.598.181,51
Provisão para I.R.P.J. e C.S.L.L.	28.177,82	13.045,55
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>4.357.903,57</u>	<u>4.432.587,04</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de participação societária em SCP	-4.382.687,98	-4.398.805,82
Caixa líquido das atividades de Investimentos	<u>-4.382.687,98</u>	<u>-4.398.805,82</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
VAR. LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	-24.784,41	33.781,22
Caixa e equivalente de caixa no início do período	42.069,04	8.287,82
Varição Líquida de caixa e equivalente de caixa	-24.784,41	33.781,22
Caixa e equivalente de caixa no final do período	17.284,63	42.069,04

Jorj Petru Kalman
Diretor

Ricardo Louzas Fernandes
Contador-CRC.1SP.044-049/O-8

ATTRO S/A

CNPJ/ME. 13.391.213/0001-33

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019 – EM REAIS

1 – CONTEXTO OPERACIONAL

A Attro S/A é uma sociedade anônima de capital fechado, fundada em 14/03/2011 e com prazo de duração indeterminado, com sede situada na Avenida Angélica, nº. 2248 – 13º andar, no bairro da Consolação, cidade e estado de São Paulo. A empresa tem por finalidade a incorporação de empreendimentos imobiliários, a compra, a venda e administração de ativos e imóveis próprios, a locação e cessão de uso, outras operações relativas à incorporação imobiliária e a contratação com terceiros de construção civil de qualquer tipo.

2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As Demonstrações Financeiras referem-se à entidade individual e foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com Resolução CFC nº. 1255/09 que aprovou a NBC T 19.41 - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, renomeada para NBC TG 1000 através da Resolução CFC nº 1329/11. Deixamos de apresentar a Demonstração do Resultado abrangente conforme nos é facultado pelo item 3.19 da Seção 3 da referida NBC.

3 – PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

A – Ativo Circulante/Disponibilidades: Representando o saldo de numerários em caixa, está registrado pelo valor de realização;

B – Ativo Circulante/Valores a Receber: Registro dos valores retidos pela True Securitizadora S/A decorrente de contrato para securitização de ativos, lastreados nos recebíveis advindos de contratos de locação do 1º ao 4º andar do imóvel descrito no item C, por um período de 120 meses, a título de cobertura de despesas e fundos de reservas e liquidez, conforme descrito no instrumento de cessão de crédito imobiliário e outras avenças de 09 de dezembro de 2019;

C – Ativo Circulante/Estoques Imobiliários: Representado pela participação de 40% nas unidades do tipo lajes corporativas, compostas pelos conjuntos A, B, C e D do 1º ao 10º pavimentos da Torre A – Subcondomínio Empresarial integrante do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use sito a rua Henri Dunant 792. Estão registradas pelo custo de participação nos custos de construção incorridos;

D – Ativo não Circulante/Investimentos: Registro do investimento em participação societária em sociedade em conta de participação na qualidade de sócio oculto, denominada SCP Empreendimento Joaquim Eugenio de Lima, constituída para desenvolvimento de empreendimento imobiliário nos termos do contrato firmado;

E – Passivo Circulante/Exigibilidades Operacionais: Registro do saldo da conta de Fornecedores a Pagar e Encargos e Provisões Tributárias a Recolher. A conta Fornecedores está registrada pelo valor da obrigação assumida por tratar-se de operações exigíveis com prazo inferior a trinta dias.

F – Passivo Circulante/Instituições Financeiras: Registro dos valores contratuais decorrentes de contrato para securitização de ativos, lastreados nos recebíveis advindos de contratos de locação do 1º ao 4º andar do imóvel descrito no item C, por um período de 120 meses, firmado com a empresa True Securitizadora S/A, conforme descrito no instrumento de cessão de crédito imobiliário e outras avenças de 09 de dezembro de 2019. A operação está registrada pelo valor expresso em contrato, ajustado a valor presente;

G – Despesas e Receitas: Reconhecidas pelo regime de competência.

4 – ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

A empresa optou para os exercícios de 2020 e 2019, pela apuração do Imposto Sobre a Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social Sobre o Lucro da Pessoa Jurídica com base no lucro presumido, conforme previsto na legislação vigente.

5 – CAPITAL SOCIAL

O capital social subscrito e totalmente integralizado é de R\$ 1.000,00 (mil reais) dividido em 1000 (um mil) ações ordinárias nominativas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada ação. É representado em 100% por acionistas residentes no país.

6 – RESULTADO DO EXERCÍCIO

Foi apurado no presente exercício, lucro no valor de R\$ 47.654,82 integralmente vertido à conta de Lucros Retidos.

7 – OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

Para alavancagem dos negócios da empresa, foi contratado junto a True Securitizadora S/A, em 09 de dezembro de 2019, uma operação de antecipação de recebíveis decorrentes de contratos de locação de imóveis, correspondente a um período de 10 anos, mediante instrumento particular de cessão de créditos

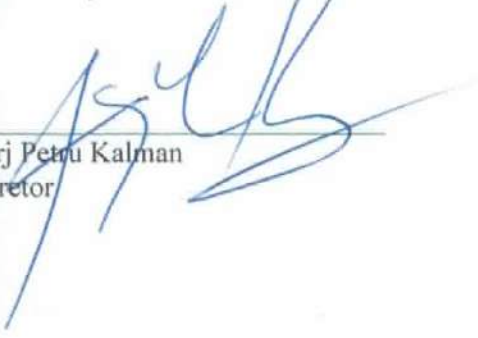
ATTRO S/A

CNPJ/ME. 13.391.213/0001-33


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019 – EM REAIS

imobiliários e outras avenças. O valor nominal dos Créditos Imobiliários a vencer após a data de cessão foi de R\$ 15.808.622,70 dos quais, após o deságio e a provisão para cobertura de despesas e fundos garantidores, restou a importância de R\$ 8.834.561,64. Sobre os créditos decorrentes da cessão, a True Securitizadora S/A promoveu a emissão de cédulas de créditos imobiliários nos termos da Lei 10.931/2004 através de colocação pública pela Oliveira Trust DTVM S/A, com valor global de emissão de R\$ 11.000.000,00 e juros remuneratórios de 7,50% a.a., com o primeiro pagamento iniciando em 09.01.2021 e o último pagamento finalizando em 09.12.2029. A operação possui a garantia dos acionistas na condição de fiadores e pela alienação fiduciária dos imóveis objetos desta negociação.

São Paulo, 31 de dezembro de 2020.



Jorj Petru Kalman
Diretor



Ricardo Louzas Fernandes
Contador CRC 1SP.044049/O-8