

**Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.**  
**CNPJ 33.769.993/0001-10**  
**NIRE: 33.200.073.041**

## **Relatório da Administração**

Senhores quotistas:

Apresentamos a V.Sas. as Demonstrações Financeiras e Notas Explicativas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019. Ficamos à inteira disposição dos Senhores para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

A Administração

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Balanços patrimoniais  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	1.756	1.604	1.834	3.122
Títulos e valores mobiliários	4.793	2.326	6.270	2.326
Contas a receber de terceiros	91	83	159	141
Contas a receber de partes relacionadas	311	39	311	39
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	212	164	393	439
Créditos a receber	1.260	1.260	1.260	1.260
Dividendos a receber	1.000	-	-	-
Outros ativos circulantes	69	34	69	34
Total do ativo circulante	9.492	5.510	10.296	7.361
Ativo não circulante mantido para venda	68.036	8.181	68.036	8.181
Não circulante				
Contas a receber de terceiros	202	275	576	674
Depósitos judiciais	7.896	6.656	7.938	6.706
Investimentos pelo método de equivalência patrimonial	49.389	50.080	48.808	48.492
Propriedades para investimento	42.038	105.698	42.038	105.698
Imobilizado	31.085	31.777	31.085	31.777
Intangível	350	319	350	319
Total do ativo não circulante	130.960	194.805	130.795	193.666
Total do ativo	208.488	208.496	209.127	209.208

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante				
Fornecedores	<b>740</b>	582	<b>742</b>	584
Salários e encargos sociais	<b>2.230</b>	2.101	<b>2.230</b>	2.101
Obrigações tributárias	<b>217</b>	271	<b>225</b>	377
Adiantamento de clientes	<b>199</b>	502	<b>199</b>	502
Total do passivo circulante	<b>3.386</b>	3.456	<b>3.396</b>	3.564
Não circulante				
Imposto de renda e contribuição social diferidos passivos	<b>4.028</b>	3.223	<b>4.028</b>	3.223
Provisão para contingências	-	1.630	<b>260</b>	1.851
Contas a pagar	<b>562</b>	418	<b>931</b>	801
Total do passivo não circulante	<b>4.590</b>	5.271	<b>5.219</b>	5.875
Patrimônio líquido				
Capital social	<b>293.626</b>	281.626	<b>293.626</b>	281.626
Prejuízos acumulados	<b>(96.114)</b>	(81.857)	<b>(96.114)</b>	(81.857)
Total do patrimônio líquido	<b>197.512</b>	199.769	<b>197.512</b>	199.769
Adiantamentos para futuro aumento de capital	<b>3.000</b>	-	<b>3.000</b>	-
Total do patrimônio líquido dos adiantamentos para futuro aumento de capital	<b>200.512</b>	199.769	<b>200.512</b>	199.769
Total do passivo e do patrimônio líquido	<b>208.488</b>	208.496	<b>209.127</b>	209.208

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita líquida				
De alugueis:				
Terceiros	-	10	-	10
Partes relacionadas	<b>3.244</b>	3.554	<b>3.244</b>	3.554
De vendas:				
Terceiros	<b>5.560</b>	-	<b>5.577</b>	443
Receita total	<b>8.804</b>	3.564	<b>8.821</b>	4.007
Custo de alugueis	<b>(2.927)</b>	(2.927)	<b>(2.931)</b>	(2.927)
Custo das vendas	<b>(725)</b>	-	<b>(725)</b>	(96)
Lucro bruto	<b>5.152</b>	637	<b>5.165</b>	984
Despesas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	<b>(25.878)</b>	(27.017)	<b>(25.945)</b>	(26.119)
Resultado na baixa de propriedade para investimento e imobilizado	<b>197</b>	23	<b>197</b>	23
Outros resultados operacionais	<b>53</b>	-	<b>53</b>	
Prejuízo antes do resultado financeiro e dos investimentos	<b>(20.476)</b>	(26.357)	<b>(20.530)</b>	(25.112)
Despesas financeiras	<b>(3)</b>	(85)	<b>(5)</b>	(92)
Receitas financeiras	<b>1.218</b>	654	<b>1.275</b>	753
Resultado de equivalência patrimonial	<b>5.809</b>	6.432	<b>5.816</b>	5.200
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(13.452)</b>	(19.356)	<b>(13.444)</b>	(19.251)
Imposto de renda e contribuição social	<b>(805)</b>	(816)	<b>(813)</b>	(921)
Prejuízo do exercício	<b>(14.257)</b>	(20.172)	<b>(14.257)</b>	(20.172)

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Prejuízo do exercício	(14.257)	(20.172)	(14.257)	(20.172)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente	(14.257)	(20.172)	(14.257)	(20.172)

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Patrimônio líquido			Adiantamentos para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido e dos adiantamentos para futuro aumento de capital
	Capital social	Prejuízos acumulados	Total		
Saldos em 31 de dezembro de 2018	221.811	(61.685)	160.126	-	160.126
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	-	7.423	7.423
Aumento de capital com adiantamentos para futuro aumento de capital	7.423	-	7.423	(7.423)	-
Aumento de capital	52.392	-	52.392	-	52.392
Prejuízo do exercício	-	(20.172)	(20.172)	-	(20.172)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	281.626	(81.857)	199.769	-	199.769
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	-	15.000	15.000
Aumento de capital com adiantamentos para futuro aumento de capital	12.000	-	12.000	(12.000)	-
Prejuízo do exercício	-	(14.257)	(14.257)	-	(14.257)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<b>293.626</b>	<b>(96.114)</b>	<b>197.512</b>	<b>3.000</b>	<b>200.512</b>

## Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(13.452)</b>	(19.356)	<b>(13.444)</b>	(19.251)
Ajustes para conciliar o prejuízo do exercício ao caixa consumido pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	<b>4.378</b>	4.313	<b>4.378</b>	4.313
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(5.809)</b>	(6.432)	<b>(5.816)</b>	(5.200)
Juros e variações monetárias e cambiais	<b>(869)</b>	(340)	<b>(885)</b>	(360)
(Ganho) perda na alienação de ativo não circulante mantido para venda, propriedade para investimento e imobilizado	<b>570</b>	(23)	<b>570</b>	(23)
Provisão para encargos sociais e gratificações	-	1.364	-	1.364
(Reversão) provisão de contingências	<b>(44)</b>	1.630	<b>(5)</b>	758
	<b>(15.226)</b>	(18.844)	<b>(15.202)</b>	(18.399)
(Aumento) redução de ativos e aumento (redução) de passivos				
Contas a receber	<b>(507)</b>	351	<b>(471)</b>	373
Impostos e contribuições sociais a recuperar	<b>(44)</b>	1	<b>53</b>	1
Depósitos judiciais	<b>(375)</b>	2.929	<b>(375)</b>	3.193
Fornecedores e contas a pagar	<b>158</b>	42	<b>158</b>	41
Pagamento de contingências	<b>(1.586)</b>	-	<b>(1.586)</b>	-
Dividendos recebidos	<b>4.500</b>	4.500	<b>4.500</b>	4.500
Outros ativos e passivos	<b>184</b>	670	<b>61</b>	749
Caixa consumido pelas atividades operacionais	<b>(12.896)</b>	(10.351)	<b>(12.862)</b>	(9.542)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Resgate (aplicação) de títulos e valores mobiliários	<b>(2.467)</b>	(685)	<b>(3.944)</b>	(685)
Devolução de capital de joint venture	<b>1.000</b>	-	<b>1.000</b>	-
Venda de imobilizado e propriedade para investimento	-	329	-	329
Aquisição de propriedade para investimento	-	(35)	-	(35)
Aquisição de imobilizado	<b>(380)</b>	(173)	<b>(377)</b>	(173)
Aquisição de intangível	<b>(105)</b>	(87)	<b>(105)</b>	(87)
Caixa consumido pelas atividades de investimento	<b>(1.952)</b>	(651)	<b>(3.426)</b>	(651)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>3.000</b>	7.423	<b>3.000</b>	7.423
Aumento de capital	<b>12.000</b>	4.600	<b>12.000</b>	4.600
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	<b>15.000</b>	12.023	<b>15.000</b>	12.023
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa	<b>152</b>	1.021	<b>(1.288)</b>	1.830
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>1.604</b>	583	<b>3.122</b>	1.292
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<b>1.756</b>	1.604	<b>1.834</b>	3.122

# Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

## 1. Contexto operacional e financeiro

A Cardeiros Imobiliária Participações e Serviços Ltda. (“Empresa” ou “Cardeiros”) tem por atividades principais a locação, a compra e venda e a administração de bens imóveis próprios, além de participar de outras sociedades. Além disso, a Empresa poderá atuar também na organização de feiras e congressos, em serviços combinados de escritório e apoio administrativo e na incorporação de empreendimentos imobiliários.

## 2. Apresentação das Demonstrações Financeiras

As presentes demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) são de responsabilidade da Administração e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da Lei das Sociedades por Ações e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”).

## 3. Principais Práticas Contábeis

- a) Apuração do resultado - O resultado é determinado em conformidade com o regime de competência.
- b) Ativos circulantes e não circulantes - Compreende principalmente ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, como caixa e equivalentes de caixa e títulos de valores mobiliários.
- c) Imobilizado - Registrado ao custo de aquisição ou construção, deduzida da depreciação acumulada, que é calculada pelo método linear, com base em taxas que levam em consideração a vida útil econômica dos bens.
- d) Investimentos - Os investimentos estão registrados pelo método de equivalência patrimonial.
- e) Passivos circulantes e não circulantes - São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos quando aplicáveis, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

## 4. Capital Social

A empresa tem capital social subscrito e integralizado, composto por 9.362.572.227 quotas subscritas e integralizadas (em 31 de dezembro de 2019 era composto por 28.162.572.227 quotas subscritas e integralizadas).

### DIRETORIA

Augusto Cesar R. de Urzedo Rocha Filho  
Diretor

Victor Soledade M. Amaral Neto  
Administrador

### TÉCNICO EM CONTABILIDADE

Maria Hilma Menezes Beiral  
CRC 101335/O-1 CPF 285.302.097-53