

Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CNPJ/MF nº 13.812.323/0001-21

Demonstrações Financeiras - Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2020 e 2019 (Em reais)

Balancos Patrimoniais			
Ativo	Notas	2020	2019
Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	12.722	70.445
Estoques	5	27.120.000	30.467.000
Outros ativos		16.654	18.722
Total do ativo circulante		27.149.376	30.556.167
Não circulante			
Imobilizado		8.579	10.029
Total do ativo não circulante		8.579	10.029
Total do ativo		27.157.955	30.566.196

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido			
	Capital social	Capital a integralizar	Prejuízos acumulados
Saldos em 31 de dezembro de 2018	54.041.617	(1)	(23.039.344)
Prejuízo do exercício	-	-	(464.943)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	54.041.617	(1)	(23.504.287)
Prejuízo do exercício	-	-	(3.981.522)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	54.041.617	(1)	(27.485.809)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

1. Contexto operacional: A Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia"), é uma sociedade anônima de capital fechado e propósito específico, constituída em 28 de abril de 2011, de acordo com as leis brasileiras e domiciliada no Brasil. O endereço do escritório da Companhia é Avenida Nações Unidas 14.171, Torre A, 6º Andar, Conjunto 604, Sala B, Vila Gertrudes na Capital do Estado de São Paulo. A Companhia foi constituída com o objetivo específico de desenvolver o empreendimento imobiliário para fins comerciais nos imóveis localizados na Rua Senador Dantas, nº 45, 45-A e 45-B, no centro da cidade do Rio de Janeiro, com o endereço Loja: subsolo, térreo, 1º, 2º e 3º andar, Lajes comerciais: 4º ao 12º andar. O empreendimento consiste na entrega de unidades comerciais prontas e acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, bem como sua locação e alienação. Sendo que a certidão de aceitação do empreendimento ("habite-se") pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro foi concedida em 26 de fevereiro de 2014. O empreendimento consistiu em uma *retrofit* do antigo Cine Vitória. Foram preservadas as fachadas, recuperados o lobby e as bilheterias, resgatando a história e a arquitetura da região. Houve apenas a venda da fração de 43,48% do imóvel para a Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Livraria Cultura"), conforme contrato firmado em 31 de julho de 2014 e pelo valor de R\$ 48.000.000, a Livraria Cultura está instalada no térreo, 1º e 2º pavimentos, com um teatro no subsolo do edifício, resgatando seu uso cultural. Os demais pavimentos são de uso comercial, porém, foram mantidas as características arquitetônicas da época da antiga construção, ou seja, os balcões foram restaurados, na pintura da fachada foi utilizado material equivalente ao pó de pedra e as esquadrias foram recuperadas sem descaracterizar a edificação. Não recebemos propostas para as lajes corporativas, que permanecem desocupadas. Em agosto de 2017, foi contratada a consultoria JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda., para fazer a prestação de serviços de intermediação imobiliária visando a apresentação do empreendimento no mercado tanto para venda como para a locação. Quinzenalmente, há reuniões de ponto de controle para a indicação do status de empresas prospectadas e possível interesse no empreendimento. No site da consultoria há uma página para o Cine Vitória. A estratégia adotada é a divulgação através de redes sociais tipo LinkedIn, site da JLL, mala direta e mala direta através de e-mail. Durante esse período que a Companhia não gera receita, suas atividades e fluxos de caixa são mantidos por meio de aporte do Acionista que têm o compromisso de dar todo o suporte financeiro necessário para cobrir as obrigações previstas para o próximo ano, caso o valor existente em aplicação financeira na presente data não seja suficiente.

2. Apresentação das demonstrações financeiras: a) **Base de apresentação:** As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem os princípios contábeis previstos na legislação societária brasileira, em consonância com a Lei nº 6.404/76, bem como alterações introduzidas com o advento da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instrumentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), especificamente o CPC para Pequenas e Médias Empresas (PME), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). As demonstrações financeiras da Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia") para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram autorizadas para emissão pela Administração em 22 de abril de 2021. b) **Base de mensuração:** As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se mencionado de outra forma nas práticas contábeis descritas a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor nominal das contraprestações pagas em troca de ativos. c) **Moeda funcional e de apresentação:** As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras foram apresentadas em reais e casas decimais quando existente foram arredondadas para o valor máximo mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. d) **Uso de estimativas e julgamento:** A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. As principais premissas relativas a fontes de incertezas nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são: **Perda por redução ao valor recuperável (impairment):** A Companhia avalia no fim de cada exercício do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de "impairment" são incorridos somente se há evidência objetiva de "impairment" como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um evento de perda) e aquele evento (ou eventos) de perda tem impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. **Provisões para riscos tributários, civis, trabalhistas e outros:** A Companhia está sujeita no curso normal dos seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outros. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final. **3. Principais políticas e práticas contábeis:** As políticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente nas demonstrações financeiras. a) **Caixa e equivalentes de caixa:** Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, para investimento e/ou outros fins. A Companhia considera caixa saldos em conta corrente de movimento, aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeitas a insignificante risco de mudança de valor e resgatáveis em até 90 dias. b) **Estoques:** Os estoques são compostos pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques é composto do valor pago pelo imóvel adquirido para incorporação imobiliária, acrescido dos gastos de obra e outros oriundos da compra do imóvel. c) **Redução ao valor recuperável:** Os valores contábeis

Passivo e Patrimônio Líquido Circulante			
Notas	2020	2019	
Fornecedores	6.235	13.896	
Obrigações tributárias	15.868	4.926	
Outros passivos	45	45	
Total do circulante	22.148	18.867	
Não Circulante			
Partes relacionadas	6	580.000	10.000
Total do não circulante	6	580.000	10.000
Patrimônio líquido			
Capital social	7	54.041.616	54.041.616
Prejuízos acumulados		(27.485.809)	(23.504.287)
Total do patrimônio líquido	26.555.807	30.537.329	
Total do passivo e do patrimônio líquido	27.157.955	30.566.196	

Demonstrações dos Resultados			
	Notas	2020	2019
Despesas operacionais			
Despesas administrativas e tributárias	12	(625.465)	(481.366)
Redução ao valor recuperável	5	(3.347.000)	-
Despesas tributárias		(8.760)	(1.526)
Resultado financeiro	13	(297)	17.949
Prejuízo do exercício		(3.981.522)	(464.943)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos Resultados Abrangentes			
	2020	2019	
Prejuízo do exercício	(3.981.522)	(464.943)	
Outros resultados abrangentes	-	-	
Resultado abrangente total do exercício	(3.981.522)	(464.943)	

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do Fluxo de Caixa			
	2020	2019	

Fluxo de caixa das atividades operacionais			
	2020	2019	
Prejuízo do exercício	(3.981.522)	(464.943)	
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa líquido aplicados nas atividades operacionais:			
Depreciação	1.450	1.450	
Redução ao valor recuperável (Impairment)	3.347.000	-	
Variação de ativos e passivos operacionais:			
Outros ativos	2.068	-	
Fornecedores	(7.661)	12.387	
Impostos e contribuições a recolher	10.942	(1.648)	
Outros ativos e passivos, líquidos	-	(1.942)	
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(627.723)	(454.696)	

Atividades de financiamentos:			
	2020	2019	
Movimentação de partes relacionadas	570.000	-	
Caixa aplicado proveniente das atividades de financiamento	570.000	-	
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(57.723)	(454.696)	
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	70.445	525.141	
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	12.722	70.445	
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(57.723)	(454.696)	

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Companhia apresenta lucro. Sendo assim, a Companhia apresentou prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 e nenhum imposto e contribuição social foram reconhecidos. **9. Instrumentos financeiros:** **Considerações gerais:** Os valores de mercado dos ativos foram determinados com base em informações de mercado disponíveis e metodologias de valorização apropriadas. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologia de estimativa poderão ter um efeito diferente nos valores estimados de mercado. Baseada nessa estimativa, a Administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros equivale aproximadamente ao seu valor de mercado. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os principais instrumentos financeiros da Companhia incluem, basicamente, aplicações financeiras, as quais estão apresentados a valor contábil que equivale ao valor de mercado, e estão demonstrados na Nota Explicativa nº 4 - Caixa e equivalentes de caixa. **Gestão de capital:** A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do acionista, credores e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, que a Companhia define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido total, assim como monitora o nível de dividendos para o acionista. **10. Cobertura de seguros:** Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o limite máximo de responsabilidades é de R\$ 50.000.000, conforme composição a seguir: Zurich Minas Brasil Seguros S/A - CNPJ: 17.197.385/0001-21.

Endereço	Valor em risco	
	Danos materiais	Lucros cessantes
Rua Senador Dantas, 45 A/B - Rio de Janeiro - RJ, CEP 28640-000	50.000.000	-
Descrição	Limites RS	Franquias
Incêndio (Inclusive Decorrente de Tumultos, Greves, Lock-Out a Atos Dolosos), Queda de Raios e Explosão de Qualquer Natureza	50.000.000	Mínimo dos Prejuízos com 10% dos Prejuízos com Mínimo de R\$ 5.000,00
Alagamento ou Inundação	200.000	Mínimo de R\$ 5.000,00
Danos Elétricos	3.000.000	Mínimo de R\$ 5.000,00
Derrame D'Água ou outra substância Líquida de Chuveiros Automáticos (Sprinklers)	250.000	10% dos Prejuízos com Mínimo de R\$ 1.000,00
Quebra de Vidros	200.000	Mínimo de R\$ 1.000,00
Queda de Aeronaves ou Quaisquer outros Engenheiros Aéreos ou Espaciais	15.000.000	Mínimo de R\$ 5.000,00
Responsabilidade Civil Estabelecimentos Comerciais e/ou Industriais	800.000	10% dos Prejuízos com Mínimo de R\$ 1.000,00
Tumulto, Greve, "Lockout" e Atos Dolosos	500.000	Mínimo de R\$ 2.000,00
Vazamentos de Tanques ou Tubulações	100.000	10% dos Prejuízos com Mínimo de R\$ 1.000,00

Não faz parte do escopo do auditor independente a análise quanto à suficiência da cobertura dos seguros. **11. Contingências:** A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado em 31 de dezembro de 2020 e 2019, também não apresenta processos classificados como possível de perda pelos seus assessores jurídicos. **12. Despesas gerais e administrativas:** Compreendem os serviços prestados por pessoas jurídicas para conservação e manutenção das instalações do empreendimento.

	2020	2019
Serviços prestados ⁽¹⁾	540.405	414.761
Despesas gerais	85.060	66.605
Total	625.465	481.366

⁽¹⁾ As principais despesas registradas na rubrica Serviços Prestados são despesas relacionadas a serviços prestados de consultoria jurídica e consultores de contabilidade. **13. Resultado financeiro:**

	2020	2019
Rendimento de aplicações financeiras	150	18.333
Outros	(447)	(384)
Total	(297)	17.949

14. Eventos subsequentes: Efeitos decorrentes da Covid-19: Os impactos econômicos no Brasil e no mundo resultantes das medidas tomadas para conter a disseminação da Covid-19 são incertos. A Administração vem acompanhando diariamente a evolução das suas operações, de forma que neste momento não há nada de grande relevância a reportar em relação ao exercício de 2021.

Contadora: Silvia Regina Oliveira Santos - CRC 1SP182562/O-5

dos estoques são revisados a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado. Perdas de valor são reconhecidas no resultado. Foi identificada existência de redução ao valor recuperável dos estoques no exercício de 2020, a qual foi reconhecida como perda no resultado deste exercício, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5 (nenhuma perda em 2019). **d) Receitas e despesas:** As receitas de aluguel são reconhecidas no resultado pelo método linear em função dos prazos decorridos de utilização da área locada com base no regime de competência. As despesas e receitas da Companhia são reconhecidas mensalmente segundo o regime de competência e correspondem a gastos administrativos, encargos financeiros e tributos. **e) Instrumentos financeiros:** De acordo com o CPC aplicável às Pequenas e Médias Empresas (PME) o reconhecimento, mensuração e evidenciamento dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia são registrados ao custo amortizado. A Companhia reconhece um ativo financeiro por seu valor presente à vista, incluindo o pagamento dos juros, quando aplicável. A Companhia reconhece títulos de dívidas emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de qualquer custo de transação atribuível. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método de juros efetivos. **f) Imposto de renda e contribuição social:** O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescidas de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia optou por aderir ao regime de tributação do lucro real para apuração do imposto de renda e a contribuição social. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia apresentou prejuízo, no entanto não apresenta expectativa de crédito tributário imediato ou futuro que possibilite o reconhecimento dos impostos diferidos sobre o prejuízo fiscal apresentado nessas demonstrações financeiras. **4. Caixa e equivalentes de caixa:** Contemplam numerários em caixa, saldos em bancos conta corrente e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição a seguir:

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e equivalente de caixa	12.722	9.202
Aplicações financeiras (I)	-	61.243
Total	12.722	70.445

(I) A aplicação financeira refere-se à CDB com remuneração atrelada ao CDI. Possui liquidez diária e sem penalização de resgate. **5. Estoques:**

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Custo de aquisição do imóvel	27.120.000	30.467.000
Total	27.120.000	30.467.000

O valor do estoque de imóvel a comercializar é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável ("impairment"). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta o valor de venda de mercado, deduzidos de custos de vendas.

Movimentação dos estoques

Descrição	Custo de aquisição	(-) Impairment	Estoque
31 de dezembro de 2019	51.593.850	(1.126.850)	30.467.000
Complemento de impairment	-	(3.347.000)	(3.347.000)
31 de dezembro de 2020	51.593.850	(24.733.850)	27.120.000

A UON Consultoria Técnica Ltda. foi contratada com o propósito de avaliar o valor econômico-financeiro do imóvel da SPE Senador Dantas e identificar o seu valor de mercado é inferior ao valor contábil registrado e, portanto, foram apuradas perdas por redução ao valor recuperável ("impairment"), que foram devidamente registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Com base na avaliação da mesma empresa, foi reconhecida uma perda no montante de R\$ 3.347.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. A perda apurada foi reconhecida no resultado do exercício como "Outras receitas (despesas) operacionais". **6. Partes relacionadas:** São consideradas como partes relacionadas o Banco Votorantim S.A. e suas controladas. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os saldos com partes relacionadas estão apresentados, como segue: **• Saldos ativos:** Saldo em conta corrente no Banco Votorantim S.A. de R\$ 12.722 (R\$ 9.202 em 2019), em aplicações de Fundo de Investimentos de R\$ 0 (R\$ 61.243 em 2019), além de rendimentos sobre aplicações de R\$ 150 (R\$ 18.333 em 2019). **• Saldo passivo:** Saldo de empréstimos recebidos junto à sócia BV Empreendimentos e Participações S.A. de R\$ 580.000 (R\$ 10.000 em 2019) Esses recursos são enviados na forma de mútuo sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido. **7. Patrimônio líquido:** a) **Capital social:** O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2020 e 2019 era de R\$ 54.041.616, composto também de 54.041.616 ações pertencentes à BV Empreendimentos e Participações S.A.

Acionista	Nº ações ordinárias		Votos Integralizado - RS
	(unidades)		
BV Empreendimentos e Participações S.A.	54.041.616	100	54.041.616
Total	-	-	54.041.616

b) Distribuição dos resultados: O acionista concorda que a Companhia deverá distribuir anualmente 100% (cem por cento) do lucro apurado no respectivo exercício, observadas as reservas e limitações legais, conforme definido no estatuto social da Companhia de 28 de abril de 2011, bem como recursos comprometidos com o cronograma de aportes da Companhia, e pagamento de financiamentos contraiídos pela Companhia, conforme previsto no Plano de Negócios. A Companhia não apurou lucro líquido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019. **8. Imposto de renda e contribuição social:** Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a Companhia fez a opção pelo regime tributário do "Lucro Real". Nesse regime, o imposto e contribuição são apurados e devidos quando a

Diretor: Rodrigo Tremante

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

ressalvada em relação a esse assunto. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras:** A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação destas demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada 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 de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada 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 nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como**

Aos Acionistas e Administradores da **Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.** - São Paulo - SP. **Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras da Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Senador Dantas Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **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 das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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. **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional:** Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, que indica que a Companhia incorreu em prejuízo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, uma vez que o imóvel objeto de sua operação continua desocupado, sem previsão de geração de receita operacional. Conforme mencionado na referida Nota Explicativa, a Administração da Companhia está tomando ações para reverter esse quadro. O eventual insucesso e/ou atraso dessas ações, juntamente com outros assuntos, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não está

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 representação falsas intencionais; **• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; • Concluímos 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 Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Companhia a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.**

São Paulo, 22 de abril de 2021

Maria Aparecida Regina, Cozzer Abdo - CT CRC 1SP-223.