Atenas SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda.

CNPJ: 12.998.645/0001-44

Demonstrações Financeiras

Balanços patrimoniais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de reais - R$)

ATIVO	Nota	Controladora 2020	Controladora 2019 Representado	Consolidado 2020	Consolidado 2019 Representado
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	82	446	38.270	93.138
Contas a receber	7	–	–	22.750	46.853
Imóveis a comercializar	8	–	–	12.455	82.827
Estoque de materiais		44	44	44	44
Adiantamento a Fornecedor		–	–	–	6.022
Dividendos a receber	9	9.085	9.085	–	–
Outros ativos		274	95	302	950
Total ativo circulante		9.485	9.670	73.821	229.834
Não circulante					
Contas a receber	7	–	–	24.715	16.245
Adiantamentos para futuros investimentos	10	–	67.575	–	–
Investimentos	10	66.157	110.409	–	–
Outros ativos		–	183	–	113
Total ativo não circulante		66.157	178.167	24.715	16.358
Total dos ativos		75.642	187.837	98.536	246.192

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora 2020	Controladora 2019 Representado	Consolidado 2020	Consolidado 2019 Representado
Passivo circulante					
Fornecedores		77	77	4.001	11.304
Passivos tributários correntes		16	80	508	795
Adiantamentos de clientes		99	–	221	223
Dividendos a pagar	9	–	–	2.271	2.271
Outros Passivos		475	917	3.800	5.645
Total passivo circulante		667	1.074	10.801	20.238
Passivo não circulante					
Adiantamento para futuro aumento de capital		–	–	–	7.651
Provisão para contingências	11	–	8	1.181	2.043
Partes relacionadas	12	19.000	55.000	19.000	55.000
Impostos diferidos		–	–	1.957	2.975
Total do passivo não circulante		19.000	55.008	22.138	67.669
Total do passivo		19.667	56.082	32.939	87.907
Patrimônio líquido					
Capital social	13	51.610	146.610	51.610	146.610
Reserva de lucros		4.365	–	4.365	–
Prejuízos acumulados		–	(14.855)	–	(14.855)
Total		55.975	131.755	55.975	131.755
Participação dos quotistas não controladores		–	–	9.622	26.530
Total do patrimônio líquido		55.975	131.755	65.597	158.285
Total do passivo e patrimônio líquido		75.642	187.837	98.536	246.192

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de reais - R$)

	Nota	Capital (Atribuível aos quotistas da controladores)	Reservas de lucros	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de quotistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
31 de dezembro de 2018 - Reapresentado		223.840	–	(36.301)	187.539	46.781	234.320
Aumento de capital	13.1	22.770	–	–	22.770	–	22.770
Redução de Capital	13.1	(100.000)	–	–	(100.000)	(10.297)	(110.297)
Lucro líquido do exercício		–	–	21.446	21.446	5.313	26.759
Distribuição de lucros		–	–	–	–	(15.267)	(15.267)
31 de dezembro de 2019 - Reapresentado		146.610	–	(14.855)	131.755	26.530	158.285
Aumento de capital		–	–	–	–	7.508	7.508
Redução de capital	13.1	(95.000)	–	–	(95.000)	(24.400)	(119.400)
Lucro líquido do exercício		–	–	19.220	19.220	4.584	23.804
Distribuição de lucros		–	–	–	–	(4.600)	(4.600)
Constituição de reserva		–	4.365	(4.365)	–	–	–
31 de dezembro de 2020		51.610	4.365	–	55.975	9.622	65.597

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de reais - R$)

	Nota	Controladora 2020	Controladora 2019 Representado	Consolidado 2020	Consolidado 2019 Reapresentado
Operações					
Receita operacional líquida	14	–	–	102.354	250.190
Custo imóveis vendidos	15	–	–	(72.666)	(228.177)
Lucro (prejuízo) bruto		–	–	29.688	22.013
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas comerciais	16	–	–	(3.075)	(7.783)
Despesas gerais e administrativas	16	(80)	202	(209)	(500)
Receita/(despesas) com provisões	16	9	–	918	–
Outros resultados operacionais	16	–	–	(4.780)	14.108
Total		(71)	202	(7.146)	5.825
Resultado das participações societárias		19.173	20.758	–	–
Equivalência patrimonial		19.173	20.758	–	–
Resultado antes dos resultados financeiros		19.102	20.960	22.542	27.838
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	17	169	740	4.367	4.023
Despesas financeiras	17	(1)	(15)	(38)	(43)
		168	725	4.329	3.980
Resultado antes da tributação sobre o lucro		19.270	21.685	26.871	31.818
Impostos correntes		(50)	(239)	(3.451)	(5.059)
Impostos diferidos		–	–	384	–
Lucro líquido dos exercícios		19.220	21.446	23.804	26.759
Resultado atribuível aos:					
Quotistas controladores		19.220	21.446	19.220	21.446
Participação de outros quotistas não controladores				4.584	5.313
				23.804	26.759
Resultado atribuído aos quotistas controladores - R$					
Lucro por lote de mil quotas - R$		131,10	91,90		
Quantidade de quotas (lote de mil)		146.610	233.373		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Lucro líquido dos exercícios	19.220	21.446	23.804	26.759
Outros resultados abrangentes que são ou serão reclassificados subsequentemente para o resultado	–	–	–	–
Total resultado abrangente dos exercícios	19.220	21.446	23.804	26.759
Quotistas controladores			19.220	21.446
Participação dos outros quotistas não controladores			4.584	5.313
			23.804	26.759

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:	19.270	21.685	26.871	31.818
Equivalência patrimonial	(19.173)	(20.758)	–	–
Provisão para contingências	(9)	–	(862)	(7.697)
Impairment de imóveis a comercializar	–	–	5.005	(17.873)
Efeito líquido da provisão para distratos	–	–	(2.788)	2.788
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	–	–	26.929	(29.521)
Imóveis a comercializar	–	–	54.898	216.046
Adiantamento a Fornecedores	–	–	6.022	–
Demais contas a receber	4	(104)	761	(151)
Fornecedores	–	–	(7.304)	(568)
Obrigações tributárias e diferidas	(62)	(166)	(1.304)	(1.076)
Adiantamentos de clientes	99	–	(2)	223
Demais passivos	(441)	140	116	(14.332)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(3.14)	797	108.342	179.657
Juros pagos	–	–	–	(1.919)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(50)	–	(3.067)	–
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(3.64)	797	105.275	177.738
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aporte de adiantamento para futuro aumento de capital	–	(67.575)	–	–
Lucros recebidos	18.400	61.073	–	–
Recebimento de redução de capital social	112.600	51.261	–	–
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	131.000	44.759	–	–
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros:				
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	–	–	–	(64.648)
Devolução de adiantamento para futuro aumento de capital	–	(500)	(7.651)	(16.059)
Redução de capital	(76.000)	(45.000)	(76.000)	(45.000)
Partes relacionadas	(55.000)	–	(55.000)	–
	(131.000)	(45.500)	(138.651)	(125.707)
De quotistas/partes relacionadas:				
Movimentos de quotistas não controladores	–	–	(21.492)	–
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(131.000)	(45.500)	(160.143)	(125.707)
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(364)	56	(54.868)	52.031
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	446	390	93.138	41.107
No final do exercício	82	446	38.270	93.138
(Redução) aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(364)	56	(54.868)	52.031

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional: A Atenas SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Sociedade"), é uma sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo - SP, Avenida das Nações Unidades, 14.171, e possui o objeto de realização de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, o aluguel de imóveis próprios e a participação na qualidade de sócia, de outras Sociedades. A Sociedade atua em dois projetos por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCP"). O objetivo das Sociedades em Conta de Participação é: **(i)** o planejamento, administração, desenvolvimento, incorporação imobiliária, gestão imobiliária (inclusive carteira de recebíveis) e construção do empreendimento Praça São Paulo (HD Fase 1) e RSVP (HD Fase 3). **Continuidade operacional:** O objetivo dessa estrutura é comercialização e recebimento dos pagamentos sobre as unidades imobiliárias dos empreendimentos. Em conjunto, existem atividades inerentes a incorporação imobiliária como relacionamento com os clientes, fornecedores e garantias existentes em lei. Dessa forma, a Administração da Sociedade avaliou pela continuidade operacional tendo em vista as obrigações de longo prazo. **2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e principais práticas contábeis adotadas:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sociedade foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Sociedade, com base no § 6º, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as Sociedades abertas de acordo com a NBC TG 09 - Demonstrações do Valor Adicionado. As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas considerando o OCPC 07 - Notas Explicativas, o qual reforça requisitos básicos de divulgação das normas existentes e sugere uma divulgação com foco em: **(i)** informações relevantes para os usuários, **(ii)** aspectos quantitativos e qualitativos e **(iii)** de riscos. As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de outros ativos e passivos financeiros é ajustado para refletir a mensuração ao valor justo. Foram elaboradas considerando o curso normal dos negócios e a continuidade operacional da Sociedade. As presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Sociedade em 22 de abril de 2021. **2.1. Base de consolidação e investimento em sociedades controladas:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Sociedade e de suas Sociedades em Conta de Participação descritas na Nota Explicativa nº 10. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as e a Sociedade são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos quotistas não controladores. Controladas são todas as sociedades nas quais a Sociedade tem o direto de: **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos quotistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas. **2.2. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa e depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses e com risco significante de mudança de seu valor de mercado. **2.3. Ativos financeiros: 2.3.1. Mensurados ao custo amortizado:** Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como circulantes, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como não circulantes). Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado da Sociedade compreendem "Caixa e equivalente de caixa", "Contas a receber de clientes" e "Contas a receber - Sociedades Ligadas". **2.3.2. Reconhecimento e mensuração:** Os ativos financeiros desta categoria são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método de taxa efetiva de juros. **2.3.3. *Impairment* de ativos financeiros e não financeiros:** A Sociedade avalia as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito. Para as contas a receber de clientes, a Sociedade aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por *"impairment"* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o *"impairment"* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por *"impairment"* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado. **2.4. Contas a receber e a pagar com partes relacionadas:** Contas a receber e contas a pagar com partes relacionadas, são apresentadas pelo valor de realização, sendo classificadas como ativo ou passivos circulantes se o recebimento ou pagamento for devido no período de até um ano, ou no ativo ou passivos não circulantes se o recebimento ou pagamento for devido no período superior a um ano, normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado. **2.5. Imóveis a comercializar:** Incluem os gastos incorridos na aquisição do terreno e de construção dos imóveis não vendidos, localizados na cidade de São Paulo, onde foram construídas as três torres residenciais do empreendimento HD Fase 1 e HD Fase 3. **2.6. Outros ativos:** Os outros ativos são apresentados pelo valor de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas ou, no caso de despesas do exercício seguinte, ao custo. **2.7. Fornecedores e subempreiteiros:** As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano, normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. **2.8. Provisões:** As provisões são reconhecidas quando: a Sociedade tem uma obrigação presente e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor tiver sido estimado com segurança. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. **2.9. Imposto de renda e contribuição social:** As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado. **2.9.1. Imposto de renda e contribuição social - correntes:** O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias vigentes na data do balanço. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. Para a atividade de incorporação imobiliária, a legislação tributária faculta aos contribuintes, que cumprirem os requisitos dispostos na norma de "afetação do patrimônio", efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", cuja tributação é calculada à alíquota de 4% sobre a receita bruta de vendas de unidades imobiliárias, sendo a parcela relacionada ao imposto de renda e à contribuição social 1,92%, sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS). **2.9.2. Imposto de renda e contribuição social - diferidos:** O imposto de renda e contribuição social diferidos, decorrentes da atividade imobiliária tributada pelo "Regime Especial de Tributação - RET", são calculados, basicamente, sobre as diferenças temporárias relacionadas ao registro societário da receita bruta de vendas de unidades imobiliárias versus o regime de tributação por caixa. As alíquotas definidas para determinação dos impostos diferidos são as mesmas utilizadas para os impostos correntes. **2.10. Reconhecimento de receita:** A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de unidades imobiliárias no curso normal das atividades da Sociedade. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos. A Sociedade reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança quando é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Sociedade. A Sociedade baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada venda. **2.10.1. Apuração do resultado de incorporações e venda de imóveis:** Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada e a unidade entregue, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as seguintes premissas são atendidas: **(a)** o seu valor pode ser estimado, ou seja, o recebimento do preço de venda é conhecido ou o valor que não será recebido pode ser razoavelmente estimado e **(b)** o processo de reconhecimento de receita de venda encontra-se substancialmente concluído, ou seja, a Sociedade está desobrigada a cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda da unidade concluída. Para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas: O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, projetos e custos de construção é apropriado integralmente ao resultado. Apura-se o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas de vendas a serem reconhecidas. Os recebimentos referentes à venda das unidades, que sejam superiores ao valor da receita de vendas a ser apropriada no período em questão, calculado conforme mencionado acima, devem ser registrados no passivo circulante ou não circulante, como adiantamento de clientes. Caso o valor da receita de vendas a ser apropriada no período em questão seja superior ao valor efetivamente recebido pela venda das unidades, deve ser registrado em uma conta de clientes de incorporação do ativo circulante ou não circulante. Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados aos custos das unidades sendo apropriados ao resultado por ocasião da venda. No resultado do exercício, estão contempladas as variações decorrentes da adequação entre os custos incorridos e previstos até o término dos empreendimentos. Tais variações são reconhecidas no exercício corrente, com ajustes na margem dos empreendimentos em relação à receita das unidades vendidas e o custo orçado. **2.10.2. Provisão para distrato:** A Administração da Sociedade realiza a avaliação sobre a carteira de recebíveis e segrega a carteira por níveis de risco de distrato, para qualquer saldo vencido. Com base na análise dos níveis de risco, a Sociedade constitui a provisão para distrato afetando as rubricas de receita e custo das vendas. A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: **(i)** imóveis a comercializar; e **(ii)** receitas e custos, na demonstração do resultado; e **(iii)** eventual passivo financeiro de contas a pagar pelo potencial devolução de valores recebidos. **2.11. Despesas comerciais:** Despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência. **2.12. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes):** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **2.13. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC):** As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - IAS 7 - Demonstração dos fluxos de caixa. **2.14. Normas e interpretações novas e revisadas:** Estrutura conceitual para relatório financeiro - Revisão cujas principais alterações referem-se a: definições de ativo e passivo; critérios para reconhecimento, baixa, mensuração, apresentação e divulgação para elementos patrimoniais e de resultado. Alteração efetiva para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2020. Não houve impactos significativos na adoção. Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48 - Fase 1 - Em decorrência da reforma nas taxas de juros utilizadas como referências de mercado - IBOR (*Interbank Offered Rate*), por exemplo LIBOR e EURIBOR, as avaliações das estruturas de hedge *accounting* que se utilizam destas taxas poderão ser afetadas. As alterações promovidas pelo IASB e incorporadas pelo CPC em seus pronunciamentos, têm por objetivo reduzir eventuais impactos nestas relações de proteção caso a reforma das taxas de juros de referência gerem incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa do objeto ou do instrumento de hedge. Estas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2020. A Companhia não possui operações de hedge *accounting*. **2.14.1. Principais normas e interpretações que entrarão em vigor em períodos futuros:** Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48 - Fase 2 - Estas alterações envolvem ativos e passivos financeiros indexados taxas de juros utilizadas como referências de mercado - IBOR (*Interbank Offered Rate*), por exemplo LIBOR e EURIBOR. As alterações realizadas pelo IASB têm por objetivo endereçar o tratamento para a modificação de ativos e passivos financeiros referenciados em tais taxas e orientar sobre divulgações adicionais necessárias caso a reforma das taxas de juros de referência produzam impactos aos instrumentos financeiros da entidade. Tais alterações devem ser aplicadas retrospectivamente e entrarão em vigor a partir de 1º de janeiro de 2021. A Companhia não possui operações com essas características. **3. Principais julgamentos e estimativas contábeis:** 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. Com base em premissas, a Sociedade faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais. As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir: **3.1. *"Impairment"* de contas a receber - Provisão para distratos:** Para vendas de unidades já realizadas, a liquidação do saldo pelo cliente ocorre através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados: **(i)** Por ocasião do reconhecimento da receita, são efetuadas provisões para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e **(ii)** Após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de *impairment*, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais. Ambas as provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas:**(i)** imóveis a comercializar; e **(ii)** as rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "provisões", no balanço patrimonial. **3.2. Efeitos decorrentes da COVID-19 nas Demonstrações financeiras e impactos na Companhia:** Os principais efeitos e impactos decorrentes da COVID-19 sobre as demonstrações financeiras deste exercício estão descritos a seguir: • Provisão para distratos: Não houve impacto significativo na provisão para perdas em Contas a Receber e em Imóveis a comercializar em decorrência da pandemia. **4. Reapresentação demonstrações financeiras:** Durante o ano de 2020, a Sociedade concluiu o processo de conciliação do saldo de adiantamentos a fornecedores em aberto no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e identificou a ausência de expectativa de realização no montante de R$ 7.372. Como resultado, a Sociedade realizou o ajuste e reapresenta os saldos das demonstrações financeiras de 2018 e 2019 conforme quadro demonstrado abaixo.

Balanço Patrimonial	Consolidado 2019	Consolidado 2018	Ajustes Reapresentação 2019	Ajustes Reapresentação 2018	Consolidado Reapresentado 2019	Consolidado Reapresentado 2018
Ativos						
Circulantes						
Caixa e equivalentes de caixa	93.138	41.107	–	–	93.138	41.107
Contas a receber	46.853	44.783	–	–	46.853	44.783
Imóveis a comercializar	96.221	283.923	(13.394)	(12.052)	82.827	271.871
Estoque de materiais	44	44	–	–	44	44
Adiantamento a fornecedores	–	–	6.022	4.680	6.022	4.680
Demais contas a receber	950	947	–	–	950	947
Total	237.206	370.804	(7.372)	(7.372)	229.834	363.432
Não circulantes						
Contas a receber LP	16.245	245	–	–	16.245	245
Demais contas a receber LP	113	714	–	–	113	714
Total	16.358	959	–	–	16.358	959

Balanço Patrimonial	Consolidado		Ajustes Reapresentação		Consolidado Reapresentado	
Total dos ativos	253.564	371.763	(7.372)	(7.372)	246.192	364.391
Passivo circulante	20.238	104.318	–	–	20.238	104.318
Passivo não circulante	67.669	25.753	–	–	67.669	25.753
Patrimônio líquido						
Capital social	146.610	223.840	–	–	146.610	223.840
Prejuízos acumulados	(8.380)	(29.826)	(6.475)	(6.475)	(14.855)	(36.300)
Participação dos quotistas não controladores	27.427	47.678	(897)	(897)	26.530	46.780
Total	165.657	241.692	(7.372)	(7.372)	158.285	234.320
Total dos passivos e patrimônio líquido	253.564	371.763	(7.372)	(7.372)	246.192	364.391

Demonstrações do Resultado do Exercício	Consolidado 2019	Consolidado 2018	Reapresentação 2019	Reapresentação 2018	Consolidado Reapresentado 2019	Consolidado Reapresentado 2018
Receita operacional líquida	250.190	196.418	–	–	250.190	196.418
Custo dos imóveis vendidos	(228.177)	(158.51)	–	–	(228.177)	(158.51)
(=) Lucro bruto	22.013	37.901	–	–	22.013	37.901
(+/-) Receitas/(despesas) operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(501)	(764)	–	–	(501)	(764)
Despesas comerciais	(7.782)	(2.629)	–	–	(7.782)	(2.629)
Resultado com equivalência patrimonial	–	–	–	–	–	–
Outros resultados operacionais	14.108	5.866	–	(7.372)	14.108	(1.506)
(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro	27.838	40.374	–	(7.372)	27.838	33.002
Resultado financeiro líquido	3.980	(2.792)	–	–	3.980	(2.792)
(=) Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	31.818	37.582	–	(7.372)	31.818	30.210
(–) Imposto de renda e contribuição social	(5.059)	(5.173)	–	–	(5.059)	(5.173)
(=) Lucro líquido do exercício	26.759	32.409	–	(7.372)	26.759	25.037
Lucro atribuído aos:						
Quotistas	21.446	24.287	–	(6.475)	21.446	17.812
Participação de outros quotistas não controladores	5.313	8.122	–	(897)	5.313	7.225

Demonstrações do Fluxo de Caixa	Controladora 2019	Controladora 2018	Consolidado 2019	Consolidado 2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	21.685	17.812	31.818	30.210
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	797	(22.480)	179.657	100.223
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	797	(22.480)	177.738	98.304
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	44.759	–	–	–
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	–	–	–	–
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	56	388	52.031	12.104
Saldo de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	390	2	41.107	29.003
No final do exercício	446	390	93.138	41.107
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	56	388	52.031	12.104

5. Gestão de risco financeiro: 5.1. Fatores de risco financeiro: Os instrumentos financeiros operados pela Sociedade têm como objetivo administrar a disponibilidade financeira de suas operações. Com relação às contas a receber, a Sociedade restringe a sua exposição a riscos de créditos por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de créditos contínuas. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. **a) Risco de crédito:** O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre da carteira de recebíveis. No caso de exposição de créditos a clientes o risco é avaliado como face a garantia real de recuperação de seus produtos (unidades imobiliárias) nos casos de inadimplência durante o período de construção. **b) Risco de liquidez:** É o risco de a Sociedade não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. A Sociedade possui e segue políticas financeiras que definem as diretrizes para o gerenciamento de riscos. Nos termos dessas políticas, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa e na liquidez de suas operações. **c) Risco de mercado:** A Sociedade não realizou operações com derivativos financeiros e, portanto, não possui saldos em aberto em 31 de dezembro de 2020 e 2019. **5.2. Gestão de capital:** Os objetivos da Sociedade ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Sociedade para oferecer retorno aos quotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A Sociedade monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde a dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de financiamentos (incluindo empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalente de caixa.

6. Caixa e equivalentes de caixa:

	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Bancos	–	–	136	103
Aplicações financeiras **(i)**	82	446	38.134	93.035
Total	82	446	38.270	93.138

(i) As aplicações financeiras de liquidez imediata são mantidas para negociação diária e frequente, sendo substancialmente certificados de depósito bancário (CDB), compromissadas e fundo de investimento em renda fixa com remuneração entre 50% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). **7. Contas a receber:** Os valores de contas a receber de clientes totalizam os montantes a seguir demonstrados e estão apresentados em vista dos critérios utilizados para reconhecimento de receitas descritas na Nota nº 2.10.1 e como as obras estão concluídas contemplando o valor integral referente às unidades vendidas.

	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Contas a receber de clientes de incorporação	47.465	74.394
(–) Provisão para distrato	–	(11.296)
Total	47.465	63.098
Circulante	22.750	46.853
Não circulante	24.715	16.245

A Administração da Sociedade tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar cobrança ativa e eventuais leilões ou distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os leilões ou distratos, essas unidades são realocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distrato no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira às instituições financeiras de concessionárias de créditos. O tratamento contábil da Sociedade no leilão ou distrato de unidades é o da reversão da receita e do custo acumulados anteriormente, registrados pelo andamento de obra do empreendimento quando da rescisão do contrato. Distribuição do *aging* do contas a receber de clientes:

	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Vencidos		
até 30 dias	–	1.863
90 a 120 dias	1.514	–
121 a 180 dias	–	1
181 a 360 dias	–	673
Vencidos acima de 360 dias	–	12.057
A vencer		
acima de 360 dias	45.951	59.800
Contas a receber de clientes	47.465	74.394

a) Movimentação das provisões para distratos:

	2020	2019
Reversão (provisão) para distrato no contas a receber (Nota 14)	11.296	(11.296)
(Reversão) provisão para distrato nos imóveis a comercializar (Nota 15)	(10.469)	10.469
Reversão (provisão) de distratos a pagar (Nota 14)	1.961	(1.961)
Efeito líquido	2.788	(2.788)

8. Imóveis a comercializar: Representados pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar como segue:

	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Imóveis a comercializar Lote 1 "Praça São Paulo" **(i)**	22.124	19.536
Imóveis a comercializar Lote 3 "RSVP" **(i)**	–	57.486
Estoque com provisão de distratos	–	10.469
(–) *Impairment*	(9.669)	(4.664)
Total	12.455	82.827

(i) Inclui os encargos financeiros incidentes sobre os empréstimos e financiamentos aplicados nesses empreendimentos, os quais são apropriados no resultado de acordo com os percentuais de venda de cada projeto.

a) Movimentação do *impairment*

	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Saldo Inicial	(4.664)	(22.537)
Reversão **(i)**	–	17.873
Adição	(5.005)	–
Saldo final	(9.669)	(4.664)

(i) Os efeitos no resultado são apresentados na linha de despesas por natureza (Nota Explicativa nº 16) **9. Dividendos a receber e a pagar:**

	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Ativo circulante				
SP 02 Lote 3	9.085	9.085	–	–
Total	9.085	9.085	–	–
Passivo circulante				
Henry Dunant	–	–	2.271	2.271
Total	–	–	2.271	2.271

10. Investimento: Principais informações das participações societárias em sociedades controladas:

Controladas	Participação (%) 2020	Participação (%) 2019	Patrimônio Líquido 2020	Patrimônio Líquido 2019 (Reapresentado)	Lucro do Exercício 2020	Lucro do Exercício 2019 (Reapresentado)	Investimento 2020	Investimento 2019 (Reapresentado)
Atenas SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda. - Lote 1	90,00	90,00	55.340	10.785	163	7.757	49.806	9.707
Atenas SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda. - Lote 3	80,00	80,00	20.439	125.878	23.641	22.687	16.351	100.702
Total			75.779	136.663	23.804	30.444	66.157	110.409

a) Movimentação dos investimentos 2020:

Controladas	2019	Adições	Baixas	Dividendos	Equivalência Patrimonial	2020
Atenas SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda. - Lote 1 **(i)**	9.707	67.575	(27.000)	–	(476)	49.806
Atenas SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda. - Lote 3	100.702	–	(85.600)	(18.400)	19.649	16.351
Total	110.409	67.575	(112.600)	(18.400)	19.173	66.157

(i) A sociedade possuiu um Adiantamento de Futuro Aumento de Capital (AFAC), com a sua investida "Atenas SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda. - Lote 1", constituído em 2019, no montante de R$67.575. Em 14 de agosto de 2020 este valor foi integralizado. **b) Movimentação dos investimentos 2019 (Reapresentado):**

Controladas	2018	Baixas	Dividendos	Equivalência Patrimonial	2019
Atenas Sp 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda.-Lote 1	**14.800**	(12.074)	–	6.981	**9.707**
Atenas Sp 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda.-Lote 3	**182.812**	(39.187)	(61.073)	18.150	**100.702**
Juros capitalizados	**4.373**	–	–	(4.373)	**–**
Total	201.985	(51.261)	(61.073)	20.758	110.409

11. Provisão para contingências: Em 31 de dezembro de 2020, o saldo da provisão para contingências era de R$1.181 no consolidado (R$ 8 na controladora e R$2.043 em 2019 no consolidado). Adicionalmente, a Sociedade tem ações de naturezas cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela Administração como possíveis, com base na avaliação de seus assessores legais, para os quais, conforme requerido pela prática contábil da Sociedade, não há provisão constituída. O montante das causas com prognóstico de perda possível era de R$195 (R$ 3.903 em 2019). **12. Partes relacionadas:** Referem-se a saldos remanescentes da redução de capital social a ser devolvida ao Quotista.

	Controladora e Consolidado 2020	Controladora e Consolidado 2019
Passivo não circulante		
Banco Votorantim S.A.	19.000	55.000
Total	19.000	55.000

Remuneração da Administração: A Administração da Sociedade é realizada no contexto da administração do Banco Votorantim S/A, não existindo pagamento adicionais aos administradores pela Sociedade nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019. **13. Patrimônio líquido: 13.1. Capital Social:** Em 31 de dezembro de 2020 o capital social da Sociedade é de R$ 51.610 (R$ 146.610 em 2019), totalmente subscrito e integralizado, sendo representadas por 51.609.900 quotas (146.609.900 em 2019). A composição societária em 31 de dezembro de 2020 está apresentada como segue:

Quotista	Quotas	R$	%
Banco Votorantim S.A.	51.609.899	51.610	100
BVIA - BV Investimentos Alternativos e Gestão de Recursos S.A.	1	–	–
Total	51.609.900	51.610	100

Em 30 de abril de 2019, conforme 13ª alteração do Contrato Social, a Sociedade resolveu aumentar o capital social no valor de R$22.770 o qual foi subscrito e integralizado pelo quotista Banco Votorantim S.A. com saldo de partes relacionadas. Em 16 de setembro de 2019, conforme 14ª alteração do Contrato Social, a Sociedade resolveu reduzir o capital social no valor de R$100.000 a ser devolvido ao quotista Banco Votorantim S.A. Até o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi devolvido o valor de R$ 45.000, sendo que o restante permanece no passivo não circulante a ser devolvido de acordo com disponibilidade de caixa da Sociedade. Em 18 de agosto de 2020, conforme 16ª alteração do Contrato Social, a Sociedade resolveu reduzir o capital social no valor de R$95.000, o saldo remanescente de R$ 19.000 a ser devolvido ao quotista Banco Votorantim S.A. permanece no passivo não circulante a ser devolvido de acordo com disponibilidade de caixa da Sociedade. **13.2. Destinação do resultado:** As importâncias destinadas às reservas de lucros são determinadas conforme estabelecido no Contrato Social, sendo que o saldo remanescente após essas apropriações e a distribuição de dividendos terá a aplicação que decidir a Assembleia Geral dos Quotistas.

	2020	2019
Lucro Líquido do exercício	19.220	21.446
Compensação de prejuízos	(14.855)	(21.446)
Reserva de Lucro	4.365	–

14. Receita operacional líquida:

	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Incorporação e venda de imóveis	90.911	202.572
Provisão para distratos (Nota nº 7)	13.257	51.901
Tributos sobre venda	(1.814)	(4.283)
Total	102.354	250.190

15. Custos dos imóveis vendidos:

	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Terrenos	(36.787)	(104.043)
Incorporação	(1.089)	(3.079)
Construção	(22.452)	(63.508)
Financeiro	(1.869)	(13.343)
Provisão para distratos (Nota Explicativa nº 7)	(10.469)	(44.204)
Total	(72.666)	(228.177)

16. Despesas por natureza:

	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Despesa com pessoal	–	–	–	(262)
Serviços de terceiros	(72)	202	(195)	(60)
Provisões	9	–	918	–
Impairment de estoques	–	–	(5.005)	17.873
Publicidade e propaganda	–	–	(3.075)	(7.580)
Estande de venda	–	–	–	(203)
Acordos judiciais	–	–	225	(3.170)
Outras despesas	(8)	–	(14)	(773)
Total	(71)	202	(7.146)	5.825
Despesas gerais e administrativas	(80)	202	(209)	(500)
Despesas comerciais	–	–	(3.075)	(7.783)
Despesas com provisões	9	–	918	–
Outros resultados operacionais	–	–	(4.780)	14.108
Total	(71)	202	(7.146)	5.825

17. Resultado financeiro:

	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Receita com juros e correção monetária	–	–	1.032	407
Rendimento de aplicações financeiras	169	740	3.056	3.547
Outros	–	–	279	69
Receita Financeira	169	740	4.367	4.023
Impostos sobre operações financeiras	–	–	(32)	(10)
Despesa com juros e comissões bancárias **(i)**	–	–	–	(33)
Outros	(1)	(15)	(6)	–
Despesa Financeira	(1)	(15)	(38)	(43)
Resultado financeiro	168	725	4.329	3.980

(i) Refere-se aos juros incidentes sobre as obrigações por compra de imóveis, cujo recursos obtidos foram utilizados na aquisição do CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção), os quais são ativados na construtora e apropriados de acordo com os percentuais de vendas de cada projeto. **18. Transações com partes relacionadas:**

2020	Conglomerado Banco do Brasil	Conglomerado Financeiro Votorantim	Controladas	Total
Ativos				
Dividendos a receber	–	–	9.085	**9.085**
Passivos				
Dividendos a pagar	–	(2.271)	–	**(2.271)**
Contas a pagar com partes relacionadas	–	(19.000)	–	**(19.000)**

2019	Conglomerado Banco do Brasil	Conglomerado Financeiro Votorantim	Controladas	Total
Ativos				
Caixa e equivalentes de caixa	11.891	–	–	**11.891**
Dividendos a receber	–	–	9.085	**9.085**
Adiantamento para futuro aumento de capital	–	–	67.575	**67.575**
Passivos				
Dividendos a pagar	–	(2.271)	–	**(2.271)**
Adiantamento para futuro aumento de capital	–	(7.651)	–	**(7.651)**
Contas a pagar com partes relacionadas	–	(55.000)	–	**(55.000)**

19. Transações que não afetam o caixa:

	Controladora 2020	Controladora 2019	Consolidado 2020	Consolidado 2019
Aumento de capital em sociedades investidas com AFAC	67.575	–	–	–
Redução de capital a devolver	(19.000)	(55.000)	(19.000)	(55.000)
Aumento de capital com saldo de partes relacionadas	–	22.770	–	–

20. Cobertura de seguros: A identificação, mitigação, gerenciamento de riscos e contratação de seguros são tratados pela Sociedade para assegurar a contratação, a preço certo, das coberturas adequadas a cada contrato ou empreendimento, em valores suficientes para fazer face à indenização de eventuais sinistros. Em 31 de dezembro de 2020, o valor de cobertura de seguros da Sociedade é considerado suficiente pela contratação para fazer face a eventuais sinistros, as premissas não foram objetos de análise pelos auditores independentes.

Diretoria

Rodrigo Tremante

Contador

Diogo Sandoval Fernandes

CRC - MG 108410/O-1

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Quotistas da **Atenas SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda.** São Paulo - SP. **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Atenas SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Sociedade"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Atenas SP 02 - Empreendimento Imobiliário Ltda. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Sociedade e suas controladas, 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: Reapresentação dos valores correspondentes ao exercício anterior:** Em 22 de abril de 2020, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sociedade referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, que estão sendo reapresentadas para refletir a retificação de erro identificado em exercícios anteriores, conforme descrito na Nota Explicativa nº 4. Como parte de nosso exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa nº 4, que foram efetuados para alterar os valores correspondentes relativos àquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Adicionalmente, a Sociedade também está reapresentando os balanços patrimoniais individuais e consolidados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 em detrimento da citada retificação de erro, cujas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para aquele exercício haviam sido auditadas por outro auditor independente, cujo relatório, emitido em 23 de Abril de 2019, não continha ressalvas. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Sociedade referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre aquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às sociedades de incorporação imobiliária no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Sociedade e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 detectam 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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; • Obtivemos 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 Sociedade e suas controladas; • 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 Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 Sociedade 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; • Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 22 de abril de 2021

Grant Thornton

Grant Thornton
Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
CT CRC 1SP-223.177/O-1