

Karagounis Participações S.A.

CNPJ nº 12.955.172/0001-06

Demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por ação)

Relatório da Administração: Srs. Acionistas: A Karagounis Participações S.A. e Controladoras submete a V.Sas. as DFs referentes ao exercício social findo em 31/12/2019, expressas em milhares de reais (R\$ mil), acompanhadas do parecer dos auditores independentes.

Balancos patrimoniais		Controladora				Consolidado				Demonstrações das mutações do patrimônio líquido				Reservas de lucros				Patrimônio líquido				Total do			
		Nota	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	Capital social		Reserva de capital		Reserva legal		Reserva para investimentos		Prejuízos acumulados		Total		atribuível aos acionistas não controladores		patrimônio líquido				
Ativo																									
Ativo circulante			3.611	10.409	145.736	176.376	295.000		-		-		-		-		289.529		515		290.044		-		
Caixa e equivalentes de caixa		4	3.011	9.736	3.271	10.509	-		-		-		-		-		(5.471)		-		-		-		
Contas a receber de clientes		5	-	-	35.112	42.412	-		-		-		-		-		(30.541)		-		-		-		
Estoques		6	-	-	106.438	122.684	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Tributos a recuperar			599	673	641	714	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Outros ativos			-	-	274	57	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Ativo não circulante			210.953	248.800	179.954	179.534	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Contas a receber de clientes		5	-	-	-	404	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Estoques		6	122.333	121.509	178.188	177.362	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Investimentos		7	86.853	125.523	-	-	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Imobilizado			1.767	1.768	1.760	1.768	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Total do ativo			<u>214.564</u>	<u>259.209</u>	<u>325.690</u>	<u>355.910</u>	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Passivo e patrimônio líquido																									
Passivo circulante			256	221	101.326	91.050	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Fornecedores			56	32	744	494	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Empréstimos e financiamentos		8	-	-	96.639	86.245	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Obrigações trabalhistas e encargos sociais			-	119	623	689	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Tributos a recolher			176	70	297	282	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Adiantamento de cliente			24	-	8	-	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Provisões		9	-	-	844	849	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Outros passivos			-	-	2.171	2.491	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Passivo não circulante			-	-	9.741	5.594	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Tributos diferidos		10	-	-	1.410	1.720	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Partes relacionadas		12	-	-	4.457	-	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Provisões		9	-	-	3.874	3.874	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Patrimônio líquido			214.308	258.988	214.623	259.266	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Capital social		11	295.000	295.000	295.000	295.000	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Prejuízos acumulados		11	(80.692)	(36.012)	(80.692)	(36.012)	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Total do patrimônio líquido dos controladores			<u>214.308</u>	<u>258.988</u>	<u>214.308</u>	<u>258.988</u>	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Participação dos não controladores			-	-	315	278	-		-		-		-		-		-		-		-		-		
Total do passivo e patrimônio líquido			<u>214.564</u>	<u>259.209</u>	<u>325.690</u>	<u>355.910</u>	-		-		-		-		-		-		-		-		-		

Notas explicativas às demonstrações contábeis

1. Contexto operacional: A Karagounis Participações S.A. ("Karagounis" ou "Companhia") foi constituída em 28/10/2010, com sede em Porto Alegre - RS, tendo como objetivo a gestão e exploração do seu patrimônio imobiliário localizado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, diretamente ou através de outra companhia, compreendendo, sem limitação: (a) compra, venda, permuta, locação, arrendamento, desenvolvimento, construção, edificação e incorporação de bens imóveis; (b) aquisição, contratação ou outorga de direitos associados, tais como direito de superfície, usufruto, concessão de direito real de uso, garantias reais sobre bens imóveis, CEPACs e direitos construtivos. Em 20/12/2010, a OAS Empreendimentos S.A. - Em recuperação judicial ("OASE") adquiriu de terceiros a totalidade das ações da Companhia. Em 27/12/2010, o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário ("FII") firmou Acordo de Investimento ("Acordo de investimento") com a OASE, tendo como intervenientes a Companhia, OAS S.A. e a OAS Investimentos S.A. O FII subscreveu e integralizou ações representativas de 80% do capital social total e votante da Companhia. O acordo de acionistas reflete os entendimentos em relação a controle, a administração e operação da Karagounis, bem como os direitos de cada uma das partes, passando a ter efeito após a subscrição das ações, quando o FII passou a obter controle compartilhado das operações da Companhia, em conjunto com a OASE. Em 9/09/2011, a Companhia constituiu três empresas com propósitos específicos de realizar incorporações imobiliárias, quais sejam: Albizia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Okami Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Acauá Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. A Companhia e suas controladas (conjuntamente "Grupo") tem por objeto o propósito específico de planejamento, promoção, incorporação, construção, realização de receita e a venda, compreendendo a entrega, pronto e acabado, com a respectiva construção concluída e averbada no registro imobiliário, do empreendimento imobiliário a ser construído. Em junho de 2012, o Grupo deu início às suas atividades operacionais, através da controlada Albizia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Albizia"). As demais investidas encontram-se em fase pré-operacional e não apresentaram movimentações financeiras relevantes. Em 31/03/2015, a OASE, por questões estratégicas em razão da situação financeira desfavorável que se encontrava juntamente com a OAS Imóveis S.A. - Em recuperação judicial e algumas outras companhias do Grupo OAS, ajuizou pedido de recuperação judicial, distribuído no Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo sob nº 1030812-77.2015.8.26.0100, com fundamento nos artigos 51 e seguintes da Lei nº 11.101/05 ("Lei de Recuperação Judicial"). No dia 17/12/2015, o Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas Companhias em recuperação foi aprovado na forma do artigo 45, caput, §§ 1º e 2º, da Lei de Recuperação Judicial, como se depreende dos relatórios de votação anexos à ata. A ata da Assembleia Geral de Credores foi encaminhada ao Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo - SP e o mesmo, em 26/01/2016, homologou o Plano e concedeu as Recuperandas, com fundamento no art. 58 da Lei de Recuperação Judicial, a recuperação judicial. Conforme apresentado na nota explicativa nº 09, a Companhia e demais empresas do Grupo OAS, negociam acordo com o Ministério Público do Rio Grande do Sul e Município de Porto Alegre, no âmbito da Ação Civil Pública sob nº 001/11.13.0021234-4 que tramita na 10ª vara da fazenda pública de Porto Alegre. Este acordo estabelecerá os compromissos de custear e realizar as ditas "obras de infraestrutura de contrapartida do Complexo Arena do Grêmio". A celebração deste acordo determinará a revogação da suspensão do HABITE-SE de 5 das 7 torres do empreendimento Liberdade 1 da controlada Albizia, e permitirá que a Companhia retome seu plano de negócios. A Administração entende que a Companhia possui plenas condições de continuar com seus objetivos, sem maiores impactos em suas atividades operacionais.

2. Base de preparação das demonstrações contábeis: 2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações contábeis individuais foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidos pelo CPC. As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC e pelo CFC. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas demonstrações contábeis, que são utilizadas pela Administração, para tomada de decisão. **2.2. Base de mensuração:** As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo. A Administração da Companhia autorizou a conclusão e divulgação das presentes demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 27/03/2020, as quais consideraram os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que pudessem ter efeito sobre as presentes demonstrações contábeis, quando requeridos. **2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação:** As demonstrações contábeis são apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. **2.4. Uso da estimativa e julgamento:** As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na expectativa histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as mesmas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. As informações sobre incertezas quanto às premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos de curto e longo prazo, provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas e provisões para garantias (passivos eventuais) e custo orçado dos empreendimentos, as quais, apesar de refletirem o julgamento da melhor estimativa possível por parte da Administração da Companhia, relacionadas a probabilidade de eventos futuros, podem eventualmente apresentar variações em relação aos dados e valores reais. **2.5. Normas novas e alterações:** Em 1º/01/2019 entrou em vigor a alteração do CPC 06 - (IFRS 16) - Operações de arrendamentos mercantis. **CPC 06 - R2 (IFRS 16) Operações de arrendamento mercantil:** Vigente a partir de 1º/01/2019, revoga o CPC 06 - R1 (IAS 17) e correspondentes interpretações, sendo o seu principal impacto o reconhecimento de todos os arrendamentos no balanço patrimonial das Companhias, independentemente se operacional ou financeiro. Com isso, os arrendamentos operacionais, que antes eram divulgados apenas em nota explicativa com "Obrigações contratuais não registradas", passam a ser registrados contabilmente. Como resultado, passa a existir um modelo único de contabilização dos arrendamentos, formado pelo ativo de direito de uso e pelo passivo de arrendamento, que representa a obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. A Administração da Companhia avaliou os impactos da alteração do CPC 06 (IFRS 16) em suas operações e não identificou impactos significativos. Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia e suas controladas. **3. Principais políticas contábeis:** a) **Base de consolidação:** As demonstrações contábeis consolidadas que compreendem a Companhia e suas controladas, criadas para o propósito específico de desenvolvimento do empreendimento imobiliário através de SPEs, foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios: (i) eliminação dos saldos entre as sociedades objeto da consolidação; (ii) eliminação dos investimentos entre as sociedades consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida; (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as sociedades consolidadas; e (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as sociedades consolidadas. As demonstrações contábeis consolidadas abrangem as informações da Companhia e de suas controladas, nas quais são mantidas as seguintes participações acionárias, diretas e indiretas em 31/12/2019 e de 2018:

		Participação no	
		Capital social (%)	
Controladas diretas			
Albizia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Albizia")	Brasil	99,99%	
Okami Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Okami")	Brasil	99,99%	
Acauá Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Acauá")	Brasil	99,99%	
b) Caixa e equivalentes de caixa: Incluem saldos de caixa e saldos positivos em contas bancárias que possuem liquidez imediata, e estão apresentados ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil das datas dos balanços e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da aquisição. c) Instrumentos financeiros: Ativos financeiros: Classificação: A Companhia classifica seus ativos financeiros em: i) custo amortizado e ii) valor justo por meio do resultado. Essas classificações são baseadas no modelo de negócio adotado para gestão de ativos e nas características dos fluxos de caixa contratuais. Custo amortizado: São reconhecidos a custo amortizado os ativos financeiros mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais. Esses fluxos são recebidos em datas específicas e constituem exclusivamente pagamento de principal e juros. São exemplos de ativos classificados nesta categoria: Contas a receber. Valor justo por meio do Resultado: São reconhecidos pelo valor justo por meio			

do resultado os ativos que não se enquadram nos modelos de negócios para quais seria possível a classificação ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. São exemplos de ativos classificados nesta categoria: Equivalentes de caixa e Aplicações financeiras. Mensuração inicial: No reconhecimento inicial, a Companhia mensura seus ativos e passivos financeiros ao valor justo, considerando os custos de transação atribuíveis à aquisição ou emissão do ativo financeiro ou passivo financeiro. Para o Contas a receber de clientes a mensuração do ativo financeiro ou passivo financeiro será: Custo amortizado: Observando a classificação dos ativos a mensuração subsequente será: Custo amortizado: Esses ativos são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetiva subtraindo-se o valor referente a perda de crédito esperada. Valor justo por meio do resultado: Os ativos classificados dentro desse modelo de negócio são contabilizados por meio do reconhecimento do ganho e perda no resultado do exercício. Redução ao valor recuperável: A Companhia reconhece para seus ativos classificados ao custo amortizado um provisório referente a perda de crédito esperada. Essa avaliação é realizada prospectivamente e está baseada em dados históricos e modelos construídos para esse fim. Além disso, mensalmente são avaliadas as variações do risco de crédito dos ativos financeiros e essa avaliação está intimamente relacionada ao risco de default que a Companhia está sujeita e o montante que será utilizado como base para reconhecimento das perdas, ou seja, caso não haja aumento significativo do risco de crédito, deverá ser reconhecida a perda de crédito para o saldo, em aberto, para os próximos 12 meses e caso for identificado que houve aumento significativo do risco de crédito a perda é reconhecida tomando por base o montante total, em aberto, para o período total da vida do instrumento financeiro. **Passivos financeiros:** Classificação: Os passivos financeiros da Empresa são classificados como custo amortizado, representado por fornecedores, empréstimos e financiamentos. Reconhecimento inicial: Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos do custo da transação (no caso de empréstimos, financiamentos e fornecedores). Mensuração subsequente: Observando a classificação dos passivos a mensuração subsequente será: Custo amortizado: Os passivos classificados como custo amortizado são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetivos, onde ganhos e perdas são reconhecidos no resultado no momento da baixa dos passivos e no reconhecimento da amortização. O resumo da nova classificação dos ativos e passivos financeiros está conforme segue:

Adequações-IFRS 9/CPC 48

Ativo/passivo financeiro	Classificação anterior	Classificação atual
Caixa e equivalente de caixa	Empréstimos e recebíveis	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores e contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

A Administração da Companhia avaliou os impactos da adoção do CPC 48 (IFRS 9) em suas operações e não identificou impactos significativos. d) **Contas a receber de clientes e provisões para créditos de liquidação duvidosa:** Os créditos a receber de clientes apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades imobiliárias, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e desconto a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Pelo fato do saldo das contas a receber de unidades imobiliárias estarem garantidos por seus correspondentes imóveis vendidos (garantia real), a Administração entende que não há necessidade de constituição de provisão para devedores duvidosos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades não concluídas (em construção) são aplicados os critérios de apuração do resultado de incorporação descritos item 1) "Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outros". Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis" até a entrega das chaves e como "Receitas financeiras" (juros ativos) após a entrega das chaves. e) **Estoques:** Incluem os imóveis em construção e unidades concluídas e não vendidas valorizados pelo custo incorrido durante a fase de construção do empreendimento e terrenos. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos exercícios não excedem os respectivos valores líquidos de realização. A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos. Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar quando as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização e/ou construção estão em progresso. Finalizada a construção os encargos são apropriados ao resultado como despesa financeira. Os juros capitalizados são apropriados ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento dos custos das unidades vendidas. f) **Imobilizado:** Compreende basicamente os estandes de vendas e referem-se aos gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, quando a vida útil é superior a 12 meses. Esses ativos são depreciados com base na melhor estimativa de vida útil econômica e registrados no resultado do período na rubrica de despesas com vendas. O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico deduzido da depreciação acumulada. g) **Avaliação do valor recuperável dos ativos:** No final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis de vida útil definida para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada. O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda e o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente por uma taxa de desconto, antes dos impostos, que reflete uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e dos riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada. Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado do exercício. Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. h) **Ajuste a valor presente de ativos:** Os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas foram calculados considerando o prazo até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando como base a taxa de juros para remuneração de títulos públicos, NTN-B - Nota do Tesouro Nacional, indexados pelo IPCA. A taxa utilizada pela Companhia é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Os valores do ajuste a valor presente de contas a receber são registrados no resultado nas rubricas receita de vendas, conforme a orientação do CPC 01 (R1). As reversões dos ajustes a valor presente de contas a receber foram apropriadas como receitas financeiras. i) **Empréstimos e financiamentos:** Empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, no momento do recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação nos casos aplicáveis. Em seguida, passam a ser mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos, juros e variações monetárias conforme previsto contratualmente, incorridos até as datas dos balanços. j) **Custo dos empréstimos:** Os encargos financeiros dos empréstimos e financiamentos vinculados à execução de empreendimentos são capitalizados como custo dos imóveis em construção para posterior apropriação ao resultado, de acordo com o percentual de venda de cada empreendimento. Os encargos são apropriados diretamente ao resultado após finalizada a construção. k) **Provisões:** (i) **Provisões para garantia:** As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrita no item "1" a seguir, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia. (ii) **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:** As provisões para ações judiciais são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obri-

gação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, usando-se a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo. (iii) **Provisões para distratos:** As provisões para distratos, quando aplicáveis, são reconhecidas com o objetivo de refletir as circunstâncias dos pedidos de distrato já conhecidos, mas ainda não formalizados, em decorrência de atrasos no pagamento de parcelas, condições locais desfavoráveis, entre outros, ou que potencialmente poderão vir ser consumados. (i) **Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outros:** As receitas e os custos das vendas de imóveis obedecem aos procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). CPC 47 (IFRS 15) Receita de Contrato com Cliente: A Companhia adotou o CPC 47 (IFRS 15) a partir de 1º/01/2018, essa nova orientação junto com as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, 12/12/2018, que estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação para determinados tipos de operações decorrente dos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. O CPC 47 introduziu uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida e por quanto a receita é mensurada, substituindo as normas vigentes para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas, CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção e as correspondentes interpretações. De acordo com a nova norma, a receita deve ser mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo que apresenta cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita. A Administração da Companhia analisou as suas operações com base no modelo acima e não identificou impactos significativos. A transferência de controle na venda de unidades imobiliárias segue o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM e são registrados da seguinte forma: • Vendas de imóveis concluídos - as receitas de vendas e os custos incorridos são apropriados no resultado no momento da assinatura do título translativo (instrumento público ou particular de compra e venda), independentemente do recebimento do valor contratado, visto que o contrato atende a todas as obrigações de performance do CPC 47. • Vendas de imóveis em construção - as receitas de vendas e os custos dos imóveis vendidos são apropriados no resultado, como segue: (i) as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; (ii) as receitas de vendas apuradas conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos; (iii) os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de vendas de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão da fração ideal das unidades vendidas dos respectivos empreendimentos. • As receitas de vendas e o contas a receber de clientes são ajustadas a valor presente. Os distratos das vendas contemplam as reversões das receitas e custos apropriados, devolução do valor recebido corrigido, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas. As unidades voltam para o estoque ao custo e são colocadas para venda ao valor de mercado. d) **Tributação:** O IR e o CS correntes são apurados dentro dos critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. **Corrente:** A Companhia e suas controladas são optantes pelo lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000. No regime de lucro presumido, a base de cálculo do IR é calculada à razão de 8% e a da CS à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos. Em 28/10/2015, a Controlada Albizia passou a ser pelo Regime Especial de Tributação (RET), instituído pela Lei nº 10.931/2004, e passou a ser tributada à alíquota máxima de 4%, compreendendo 1,92% de IR e CS. A legislação prevê que incorporações possam se submeter ao regime da afetação, por meio da qual os terrenos e as acessões objeto de incorporação imobiliária, assim como os demais bens e direitos vinculados serão apartados do patrimônio do incorporador, constituindo-se como patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. **Impostos sobre vendas:** As receitas de vendas estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas alíquotas básicas. **Lucro presumido RET** COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social 3,00% 1,71% PIS - Programa de Integração Social 0,65% 0,37% Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado. **Diferido:** O IR, o CS sobre o lucro, o PIS e o COFINS diferidos são decorrentes da diferença entre os critérios societário (competência) e fiscal (caixa). Os saldos de IR e CS sobre os lucros diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imóveis concluídos	-	-	117.649	119.096
Terrenos em estoque	115.863	115.863	159.481	159.481
Materiais para aplicação	-	-	-	17
Adiantamentos a fornecedores	-	-	-	31
Gastos com pré-incorporação	6.470	5.646	18.708	17.881
Encargos financeiros capitalizados (i)	-	-	16.526	16.421
Provisão para perda de estoque (ii)	-	-	(27.738)	(12.881)
	<u>122.333</u>	<u>121.509</u>	<u>284.626</u>	<u>300.046</u>

	Dados das investidas		Saldos em 31/12/2018		Movimentação do exercício	
	Em 31/12/2019	Em 31/12/2018	Equivalência patrimonial	Investimentos	AFAC	Total do investimento
Participação						
Albizia	99,99%	29.417	(28.020)	(38.760)	106.982	68.222
Okami	99,99%	-	-	(27)	29	2
Acauá	99,99%	57.739	(1.498)	(1.729)	34.613	57.299
			<u>(29.749)</u>	<u>(4.174)</u>	<u>129.697</u>	<u>125.523</u>

	Encargos financeiros		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Apoio à produção (a)	9,4% a.a. + TR	96.639	86.245	96.639

Referem-se a linhas de financiamento obtidas junto ao Sistema Financeiro de Habitação, nas quais os recursos são liberados ao longo do período da construção do empreendimento imobiliário. Para garantir tais linhas de crédito, o terreno do empreendimento foi hipotecado e penhorados os direitos creditórios. "Covenants" contratuais: Os contratos de empréstimos possuem cláusulas restritivas referentes à manutenção de outros compromissos. Devido ao processo de Recuperação Judicial da OASE citado na nota explicativa nº 1, a Companhia reclassificou os saldos dos contratos para o passivo circulante. Custos de empréstimos: As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizadas e lançadas ao custo dos imóveis em construção.

	Saldo inicial		Encargos apropriados ao resultado no exercício		Estorno de encargos apropriados (distratos)		Saldo final	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Encargos financeiros capitalizados no exercício (a)	-	-	(326)	(285)	431	1.014	16.526	16.421

(a) Refere-se ao efeito da capitalização dos encargos financeiros relacionados a empréstimos de apoio à produção, os quais são diretamente atribuíveis à construção do ativo qualificável. Após a conclusão das obras, os encargos foram reconhecidos diretamente no resultado do exercício. Os encargos financeiros capitalizados são apropriados ao resultado de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento.

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Provisão para garantias (a)	844	849
Provisão para riscos trabalhistas e cíveis (b)	3.874	3.874
	<u>4.718</u>	<u>4.723</u>

Circulante

Não circulante	844	849
	<u>3.874</u>	<u>3.874</u>

(a) Provisão para garantia: Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. (b) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários: A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, constituiu provisão nos montantes de R\$ 3.874 (R\$ 3.874 em 31/12/2018), valores considerados suficientes para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. Trabalhistas: Os principais processos de natureza trabalhista contra a Companhia e suas controladas são movidos por ex-funcionários de terceiros (responsabilidade subsidiária), cujos objetos importam, em sua maioria, em pedidos de reintegração, verbas rescisórias, horas extraordinárias, dentre outros. Cíveis: Os principais processos de natureza cível contra a Companhia e suas controladas são movidos por clientes decorrentes de atrasos de obras e cobranças financeiras. Demandas judiciais com probabilidade de perda possível: Adicionalmente, a Companhia e suas controladas têm conhecimento em 31/12/2019, de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base na avaliação dos consultores jurídicos, a Companhia e suas controladas estimam uma probabilidade de perda como possível no valor de R\$ 49.923 (R\$ 4.030 em 31/12/2018), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustado a estimativas atuais. Desses montantes, R\$ 45.699 decorrem do processo movido pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul, no âmbito da Ação Civil Pública sob nº 001/1.13.0012134-4 que tramita na 10ª vara da fazenda pública de Porto Alegre, com fundamento na subestimação do custo total para implantação do empreendimento Arena do Grémio, Complexo Multiuso e Complexo Residencial. A Companhia e demais empresas do Grupo OAS negociam um acordo que estabelecerá os compromissos de custear e realizar as obras de infraestrutura de contrapartida do Complexo Arena do Grémio. A Administração da Companhia e suas controladas entendem não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. 10. Tributos diferidos:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
IRPJ	444	542
CSLL	233	284
PIS	130	159
COFINS	603	735
	<u>1.410</u>	<u>1.720</u>

Os tributos diferidos são registrados para refletir contabilmente os efeitos das diferenças temporárias entre a base fiscal e societária. Conforme orientação constante nos CPCs 01 (R1) e 04, e em conformidade com a Resolução nº 1.266/09 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), a base societária para apuração dos impostos é obtida através do regime de competência para apropriação do lucro imobiliário, o qual é apurado mediante o percentual de evolução de execução de obra. Já a base fiscal, conforme prevê a Instrução Normativa SRF nº 64/79, é obtida pelo regime de caixa. 11. Patrimônio líquido: Capital social: Em 31/12/2019 e de 2018, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 295.000 representado por 718 ações ordinárias e 2 ações preferenciais, detido pelos seguintes acionistas:

Acionistas	Quantidade de ações		Participação no capital	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
OAS Empreendimentos S.A.	144	20%	20%	
FII Caixa Desenvolvimento Imobiliário	576	80%	80%	

Aos Administradores e Acionistas da Karagounis Participações S.A. - Porto Alegre - RS. Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas: Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Karagounis Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidada, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 contábeis individuais e consolidadas acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Karagounis Participações S.A. em 31 de dezembro de 2019, 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 sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas: 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 contábeis individuais e consolidadas". 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. Ênfase: Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC nº 2/2018, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), que trata do reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento manifestado pela CVM no referido ofício. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas: A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações

Circulante

Não circulante	122.333	121.509	106.438	122.684
	<u>122.333</u>	<u>121.509</u>	<u>106.438</u>	<u>122.684</u>

(i) Conforme apresentado na nota nº 08. (ii) A Administração da Companhia avalia trimestralmente o preço de mercado de seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção. Com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável. 7. Investimentos: As controladas têm propósitos específicos de realização de incorporações e comercialização de empreendimentos imobiliários. A relação a seguir apresenta as participações nas subsidiárias consolidadas, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Equivalência patrimonial	(42.046)	(42.046)	(80.806)	109.947
Investimentos	(27)	29	29	2
AFAC	(1.498)	33.115	24.595	57.710
Investimento	<u>(43.544)</u>	<u>(7.702)</u>	<u>(47.718)</u>	<u>134.571</u>

Destinação dos lucros: O estatuto social da Companhia prevê a seguinte destinação dos lucros apurados no final de cada exercício, após deduzidas as participações no resultado: (a) 5% para a reserva legal, que não excederá 20% do capital social; (b) formação de reservas para contingências, caso haja necessidade; (c) constituição de reservas de lucros a realizar, se for o caso, na forma prevista pela legislação; (d) pagamento de dividendos anuais obrigatórios de, no mínimo, 25% sobre o lucro líquido do exercício, ajustado na forma da lei de acordo com as deduções previstas "a", "b", "c" anteriores; e (e) a Assembleia Geral resolverá sobre o destino do saldo remanescente do lucro líquido do exercício. A Companhia não auferiu lucro nos exercícios de 2019 e de 2018. 12. Partes relacionadas: As transações com partes relacionadas decorrem de atividades vinculadas ao exercício regular dos negócios da Companhia.

12.1 Transações comerciais com partes relacionadas:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Passivo não circulante (a)	4.457	4.457
OASE	176	464

(a) Em dezembro de 2019, a OASE, na posição de avalista da controlada Albizia, realizou o pagamento da parcela de financiamento no montante de R\$ 4.457. (b) Valores referentes a custo com prestação de serviço de gestão financeira e gestão da construção faturados de acordo com os boletins de medição. As condições que rege a respectiva prestação de serviço são compatíveis com as práticas de mercado. 12.2 Remuneração do pessoal-chave da administração: A remuneração anual do pessoal-chave da Administração, representado pela Diretoria Executiva, foi fixada em até R\$ 1.250, conforme registrado em Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 30/04/2019.

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Receita operacional bruta	1.918	7.991
Incorporação imobiliária	(4.465)	(9.638)
Deduções da receita: (-) Devoluções e cancelamentos	32	(30)
Impostos incidentes sobre as vendas	(4.433)	(9.668)
	<u>(2.515)</u>	<u>(1.677)</u>

Receita líquida

Custo das vendas e dos serviços prestados	(5.745)	(4.979)
Custos de imóveis vendidos	3.419	7.276
- Custos distratados	(2.326)	2.297
	<u>(4.652)</u>	<u>(4.612)</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Pessoal	(1.167)	(1.233)	(3.711)	(3.919)
Utilidades e serviços	-	(1)	(429)	(441)
Serviços de terceiros	(88)	(2)	(1.097)	(1.149)
Viagens e representações	(72)	(190)	(72)	(190)
Outros	(22)	(18)	(684)	(599)
	<u>(1.349)</u>	<u>(1.440)</u>	<u>(5.993)</u>	<u>(6.298)</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Despesas com vendas	(41)	(41)	(1.766)	(1.476)
Propaganda e publicidade	-	-	(103)	(116)
	<u>(41)</u>	<u>(41)</u>	<u>(1.869)</u>	<u>(1.592)</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Provisão/reversão para perda em estoques	-	-	(14.874)	(8.976)
Provisão/reversão para contingências	-	-	-	(3.239)
Receita com multas contratuais sobre distratos	-	-	171	481
Outras	-	-	81	394
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(14.622)</u>	<u>(11.340)</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receitas financeiras	359	999	381	1.033
Rendimentos de aplicações financeiras	-	-	91	198
Encargos moratórios recebidos	17	13	17	14
Outros	376	1.012	489	1.245

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Encargos da dívida (i)	-	-	(17.166)	(11.861)
Descontos concedidos	-	-	(230)	(322)
Despesas bancárias	(2)	(3)	(100)	(89)
Variação monetária passiva	-	-	(204)	(354)
Outros	(16)	(10)	(26)	(65)
	<u>(18)</u>	<u>(13)</u>	<u>(17.726)</u>	<u>(12.691)</u>

(i) Refere-se ao efeito dos encargos financeiros relacionados a empréstimos de apoio à produção, os quais foram reconhecidos diretamente ao resultado devido ao término das obras,

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC nº 2/2018, emitido pela Comissão ("CVM"), conforme mencionado na nota explicativa nº 2.1 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro. Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 contábeis individuais e consolidadas, 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 contábeis individuais e consolidadas. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas: Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas. 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 contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior

conforme mencionado na nota explicativa 3 i). 18. IR e CS: Reconciliação da despesa efetiva de IR e CS: Os valores de IR e CS que afetaram o resultado do exercício são demonstrados como segue: Receitas tributadas pelo Lucro presumido:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita de Venda de imóveis	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis ajustada	-	-	-	-
Alíquota Oficial Lucro Presumido	8%	12%	8%	12%

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ajustes: Receita Financeira	376	376	1.012	1.012
Outras Receitas	-	-	398	398
Base de Cálculo	376	376	1.012	1.012
Alíquota Oficial de Imposto	15%	9%	15%	9%
Imposto apurado	56	34	152	91
Adicional de 10%	14	-	77	-
Ajustes decorrente mudança para o RET	-	-	(16)	(5)
	<u>70</u>	<u>34</u>	<u>229</u>	<u>91</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita de Venda de imóveis	-	-	1.918	1.918
(-) Deduções	-	-	(4.433)	(4.433)
Receita de Venda de imóveis ajustada	-	-	(2.515)	(2.515)
Ajustes	-	-	91	91
Receita financeira	-	-	(2.423)	(2.423)
Base de Cálculo	-	-	1.769	1.769
Alíquota nominal	1,26%	0,66%	1,26%	0,66%
Imposto apurado	-	-	(31)	(16)
Diferença reconhecida pela adoção do RET	-	-	-	-
Despesa de IR e CS	(70)	(34)	(229)	(91)
Correntes	-	-	(85)	(403)
Diferidos	-	-	98	51

19. Fatores de riscos financeiros: No curso normal de suas operações, a Companhia e suas controladas estão expostas a riscos de mercado, tais como taxas de juros. Esses riscos são monitorados pela Administração utilizando-se de instrumentos de gestão e políticas internas. A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos em 31/12/2019 e 2018. Gestão de risco de capital: A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital. A Administração da Companhia revisa trimestralmente a sua estrutura de capital. Como parte dessa revisão, o Comitê considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital. Principais políticas contábeis: Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e métodos adotados, inclusive o critério para reconhecimento, a base para mensuração e a base na qual as receitas e despesas são reconhecidas no resultado em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentadas na nota explicativa nº 3 às demonstrações contábeis. Gerenciamento do risco financeiro: Os principais riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta na condução das suas atividades são: Risco de crédito: O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. Para minimizar o risco de crédito, a Companhia possui uma política rigorosa de análise de crédito no ato da venda, realizando uma minuciosa análise da capacidade de pagamento do cliente, baseada nos requerimentos de aprovação das instituições financeiras. São realizadas também consultas a instituições de proteção ao crédito. Para reduzir esse tipo de risco, a Companhia possui garantias reais que permitem a rescisão do contrato no caso de imóveis em construção ou a retomada dos imóveis no caso de empreendimentos concluídos. Gerenciamento do risco de liquidez: A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Risco de taxa de juros: Este risco decorre da possibilidade da Companhia vir a incorrer em perdas por conta das flutuações nas taxas de juros. Os impactos relacionados no resultado com a variação das taxas de juros foram considerados imateriais para mensuração. Gestão do capital social: O objetivo da gestão do capital social da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas. A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajuste e adequação às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos quotistas, captação de novos empréstimos, emitir debêntures, entre outros. Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31/12/2019 e 2018. 20. Seguros: Em 31/12/2019 e 2018, não existiam obras em andamento com coberturas de seguros. 21. Eventos subsequentes: 1. Saída da Recuperação Judicial do Grupo OAS: Em decisão judicial proferida no dia 03/03/2020, pela 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo, foi decretado o fim do processo de Recuperação Judicial do Grupo OAS. O encerramento da Recuperação Judicial, cujo processamento foi iniciado em 1º/04/2015, ocorreu após serem consideradas cumpridas todas as obrigações vencidas no prazo de fiscalização, então em vigor. A ampla reestruturação implementada culminou em expressiva redução da dívida da Grupo OAS, drástica redução de despesas, revisão e otimização dos processos internos e fortalecimento da área de Compliance. 2. Coronavírus: Conforme Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2020, de 10/03/2020, a Administração procedeu as análises de possíveis impactos do COVID-19 em suas operações. Até a data de emissão destas demonstrações contábeis, não foi possível mensurar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações contábeis da Companhia.

A Diretoria	
Contadora: Juliana Gomes Wanderley Gouveia - CRC-BA 028755/O-9	

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; • Obtemos entendimento dos controles internos