

Karagounis Participações S.A.

CNPJ nº 12.955.172/0001-06

Demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por ação)
Relatório da Administração: Srs. Acionistas: A Karagounis Participações S.A. e Controladas submete a V.Sas. as DFs referentes ao exercício social findo em 31/12/2020, expressas em milhares de reais (R\$ mil), acompanhadas do parecer dos auditores independentes.

Balancos patrimoniais	Controladora		Consolidado		Demonstrações das mutações do patrimônio líquido						Atribuível aos acionistas da Companhia					
	N.E.	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	Reservas de lucros		Prejuízos		Participação		Total do		Total do		
						Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva para investimentos	Prejuízos acumulados	Total dos não controladores	Participação dos não controladores	patrimônio líquido	patrimônio líquido	patrimônio líquido	patrimônio líquido
Ativo/Circulante		541	3.611	83.632	110.624											
Caixa e equivalentes de caixa	4	47	3.011	1.045	3.271											
Estoques	6	-	-	81.722	106.438											
Tributos a recuperar		494	599	537	641											
Outros ativos		-	1	328	274											
Não Circulante		159.005	210.953	205.139	215.066											
Contas a receber de clientes	5	-	-	36.314	35.112											
Estoques	6	111.170	122.333	167.024	178.188											
Tributos diferidos		-	-	34	-											
Investimentos	7	46.068	86.853	-	-											
Imobilizado		1.767	1.767	1.767	1.766											
Total do ativo		159.546	214.564	288.771	325.690											
Passivo e patrimônio líquido/Circulante		598	256	120.047	101.326											
Fornecedores		325	56	1.344	744											
Empréstimos e financiamentos	8	-	-	114.124	96.639											
Obrigações trabalhistas e encargos sociais		216	-	772	623											
Tributos a recolher		50	176	622	297											
Adiantamento de cliente		-	24	8	8											
Provisões	9	-	-	844	844											
Outros passivos		7	-	2.333	2.171											
Não circulante		9.461	9.461	9.461	9.461											
Tributos diferidos	10	-	-	1.527	1.410											
Partes relacionadas	12	-	-	3.483	4.457											
Provisões	9	-	-	4.451	3.874											
Patrimônio líquido		158.948	214.308	158.948	214.308											
Capital social	11	295.000	295.000	295.000	295.000											
Prejuízos acumulados	11	(136.052)	(80.692)	(136.052)	(80.692)											
		158.948	214.308	158.948	214.623											
Participação dos não controladores		-	-	315	315											
Total do passivo e patrimônio líquido		159.546	214.564	288.771	325.690											

Notas explicativas às demonstrações contábeis

1. Contexto operacional: A Karagounis Participações S.A. ("Karagounis" ou "Companhia") foi constituída em 28 de outubro de 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 de dezembro de 2010, a OAS Empreendimentos S.A. - Em recuperação judicial ("OASE") adquiriu de terceiros a totalidade das ações da Companhia. Em 27 de dezembro de 2010, o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário ("FII") firmou Acordo de Investimento ("Acordo de investimento") com a OASE, tendo como intervenientes anuentes a Companhia, OAS S.A. e a OAS Investimentos S.A. O FII subscrevu e integrou ações representativas de 80% do capital social total e votante da Companhia. O acordo de acionistas reflete os entendimentos em relação a controle, 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 de setembro de 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 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. 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 001/1.13.0012134-4 que tramita na 10ª vara da fazenda pública de Porto Alegre. Este acordo estabelecerá os compromissos de custear e realizar as 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 expectativa da Administração da Companhia, com base no acordo parcial em andamento, é que a revogação da suspensão do HABITE-SE ocorra no segundo semestre de 2021. A Administração entende que a Companhia possui plenas condições de continuar com seus objetivos, sem maiores impactos em suas atividades operacionais. **Recuperação Judicial do Grupo OAS:** Em 31 de março de 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 de dezembro de 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 de janeiro de 2016, homologou o Plano e concedeu às Recuperandas, com fundamento no art. 58 da Lei de Recuperação Judicial, a recuperação judicial. Em decisão judicial proferida no dia 03 de março de 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 de abril de 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. **Coronavírus (COVID-19):** A Companhia tem acompanhado atentamente os impactos do COVID-19 nos mercados de capitais mundiais e, em especial, no mercado brasileiro onde atua. Dada a pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde - OMS em 13 de março de 2020, até a presente data, não houve quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa as demonstrações contábeis, bem como as operações da Companhia. Em atendimento ao ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, quanto aos impactos advindos da pandemia COVID-19, a Administração da Companhia, tomou as seguintes atitudes: orientações aos colaboradores sobre ações de prevenção e exposição aos riscos, adoção de regime de trabalho remoto em atividades administrativas, suspensão de viagens corporativas e de reuniões presenciais, intensificação dos protocolos de limpeza dos escritórios e canteiros de obras, utilização de EPIs, além de atender rigorosamente a todas as medidas de acordo com as Autoridades Governamentais e Ministério da Saúde. A Administração da Companhia continua monitorando a situação e entende que não há necessidade de reconhecimento de quaisquer perdas em suas demonstrações contábeis. **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 Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("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 Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, 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 26 de março de 2021, as quais consideraram os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que pudessem ter efeito sobre estas 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 possuem 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, civis 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 à probabilidade de eventos futuros, podem eventualmente apresentar variações em relação aos dados e valores reais. **2.5. Novas normas e alterações:** Em 1º de janeiro de 2020 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 de janeiro de 2020, revoga o CPC 06-R1 (IAS 17) e correspondentes interpretações, sendo 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 como "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 tenham entrado em vigor que poderiam ter impacto

Demonstrações dos resultados	N.E.	Controladora		Consolidado	
		31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Receita líquida		-	-	9.958	(2.515)
Custo na venda de imóveis e dos serviços prestados		-	-	(13.972)	(2.326)
Resultado bruto	13	-	-	(4.014)	(4.841)
Receitas (despesas) operacionais Gerais e administrativas	14	(1.880)	(1.349)	(6.110)	(5.993)
Comerciais	15	(66)	(41)	(1.230)	(1.869)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(42.250)	(43.544)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	(11.163)	-	(22.469)	(14.622)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(55.359)	(44.934)	(33.823)	(27.325)
Receitas financeiras	17	47	376	45	489
Despesas financeiras	17	(35)	(18)	(21.341)	(17.726)
Resultado financeiro	12	358	(21.296)	(14.237)	(17.567)
Resultado antes dos impostos		(55.347)	(44.576)	(55.119)	(44.572)
IR e CS correntes	18	(13)	(104)	(202)	(267)
IR e CS diferidos	18	-	-	(39)	149
Prejuízo do exercício		(55.360)	(44.680)	(55.360)	(44.680)
Resultado básico por ação - Em reais		(76.888,89)	(62.055,91)		

Demonstrações dos fluxos de caixa

Demonstrações dos fluxos de caixa	N.E.	Controladora		Consolidado	
		31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Receita líquida		-	-	9.958	(2.515)
Custo na venda de imóveis e dos serviços prestados		-	-	(13.972)	(2.326)
Resultado bruto	13	-	-	(4.014)	(4.841)
Receitas (despesas) operacionais Gerais e administrativas	14	(1.880)	(1.349)	(6.110)	(5.993)
Comerciais	15	(66)	(41)	(1.230)	(1.869)
Resultado de equivalência patrimonial	7	(42.250)	(43.544)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	16	(11.163)	-	(22.469)	(14.622)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(55.359)	(44.934)	(33.823)	(27.325)
Receitas financeiras	17	47	376	45	489
Despesas financeiras	17	(35)	(18)	(21.341)	(17.726)
Resultado financeiro	12	358	(21.296)	(14.237)	(17.567)
Resultado antes dos impostos		(55.347)	(44.576)	(55.119)	(44.572)
IR e CS correntes	18	(13)	(104)	(202)	(267)
IR e CS diferidos	18	-	-	(39)	149
Prejuízo do exercício		(55.360)	(44.680)	(55.360)	(44.680)
Resultado básico por ação - Em reais		(76.888,89)	(62.055,91)		

Participação no capital social

Controladas diretas	País	Participação no capital social (%)
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%

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 de dezembro de 2020 e de 2019:

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 de dezembro de 2020 e de 2019:

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 inicial se dá pelo preço da transação. **Mensuração subsequente:** 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 uma provisão 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:

Ativo/passivo financeiro	Adequações-IFRS 9/CPC 48	
	Classificação anterior	Classificação atual
Caixa e equivalente de caixa	Empréstimos e recebíveis	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 provisão 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 descontado 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

