

## LAUDO CONTÁBIL DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS - GRUPO SAGRES S/A

### OBJETIVO

Em 28 de maio de 2020, o Grupo Sagres S/A ajuizou pedido de Recuperação Judicial nos termos da Lei nº 11.101/2005, que disciplinou a recuperação judicial, recuperação extrajudicial e falência. O deferimento desse pedido foi dado pelo juízo da Vara de Direito Empresarial, Recuperação de Empresas e Falências da Comarca de Porto Alegre/RS em 12 de junho de 2020.

Desta forma conforme o artigo 53 da Lei 11.101/2005, entre os documentos exigidos, está a apresentação do presente Laudo de Avaliação dos bens e Ativos da(s) empresa(s) supracitada(s).

### DATA BASE DE AVALIAÇÃO

A data base para avaliação dos bens e ativos foi definida como 30 de junho de 2020, pela Administração da empresa, tendo em vista como o último mês de encerramento contábil até o momento da elaboração do presente Laudo.

### CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DA(S) EMPRESA(S)

Oportuno mencionar que as empresas onde são desenvolvidas as atividades de incorporação imobiliária, embora classificadas como pertencentes à "indústria da construção civil", possuem uma característica que as diferenciam das demais indústrias, no que se refere aos bens do ativo.

Exemplificando, enquanto uma indústria que produz bens de consumo em um parque fabril, possui em seu ativo prédios, máquinas, veículos, etc. e estoque de produtos prontos, processados num ciclo de rápida duração (minutos ou horas); uma empresa da área de incorporação imobiliária, desenvolve um empreendimento imobiliário (prédios), cuja construção é terceirizada, não possuindo então máquinas e equipamentos. A Construção ocorre num ciclo cujo prazo se estende entre 3 a 5 anos, período este em que os custos incorridos com materiais e serviços desde a aquisição do terreno para a edificação são contabilizados na conta estoque de imóveis em construção e somente após a conclusão efetiva do empreendimento (com o habite-se) são levados à conta de estoque imóveis concluídos.

Os bens e ativos integrantes do presente laudo estão avaliados ao critério do custo incorrido e representam de forma analítica aqueles bens integrantes das demonstrações financeiras.

Para avaliação dos bens e ativos da(s) empresa(s), utilizou-se as práticas contábeis adotadas no Brasil. A avaliação teve como foco principal, identificar o custo incorrido dos bens ativados e conciliado com os registros

contábeis, quanto a sua data de realização, valores depreciados conforme respectivas taxas de depreciação (quando houver) e os saldos contábeis de cada subconta.

A avaliação dos bens destes ativos integrantes do Ativo Circulante (Estoques em Construção e/ou a comercializar) e Ativo Não Circulante (Imobilizados) do **Grupo Sagres S/A** está composta basicamente por imóveis em fase de implantação, imóveis em fase construção, imóveis em fase pré-operacional, empreendimentos a serem desenvolvidos, bens ou conjunto de bens aplicados à estrutura de funcionamento de desenvolvimento e administrativos da empresa, que tem como atividade principal o desenvolvimento de empreendimentos e loteamentos.

Ressalva-se que o custo incorrido representa o valor dos ativos até a respectiva data base do presente laudo. Isto não quer dizer que os mesmos são de pronta comercialização, faz-se necessário a continuidade de implementação das obras para sua real efetivação.

Abaixo o quadro resumo da estrutura dos bens e ativo registrado na(s) empresa(s), sendo aqui apresentadas de forma pormenorizadas:

## SALDOS DE CUSTOS INCORRIDOS DE IMÓVEIS EM 30/06/2020

### SAGRES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A

#### Terrenos a comercializar

Lote 06A Quadra 05 - Loteamento Igara III	127.428,49
Lote 01 Quadra 06 - Pitangueiras	3.779,56
Lote 02 Quadra 06 - Pitangueiras	4.492,91
Lote 03 Quadra 06 - Pitangueiras	3.607,31
Lote 04 Quadra 06 - Pitangueiras	3.607,31
Lote 13 Quadra 13 - Pitangueiras	3.624,38
Lote 5B Quadra R - Água Viva	727,72
Lote 5C Quadra R - Água Viva	869,20
Lote 7B Quadra V - Água Viva	2.514,67
<b>Sub-Total</b>	<b>150.651,55</b>

#### Imóveis em construção (Valor de aquisição do terreno em empreendimento a ser desenvolvido).

Residencial Ferrugem Surf	11.544.000,00
<b>Total SAGRES</b>	<b>11.694.651,55</b>

### ALMERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS AS

#### IMÓVEIS CONCLUÍDOS

Box 073 - Garden Club House	6.701,26
<b>Total Almeria S/A</b>	<b>6.701,26</b>



## LUBRIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA

### IMÓVEIS CONCLUÍDOS

Apto 702 Box 005 - Sweet Home	200.015,35
<b>Total Lubrin S/A</b>	<b>200.015,35</b>

## BONELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA

### IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO (Rateio do custo incorrido global de unidades da Fase 2 ainda não iniciadas a construção).

Casa 174 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 175 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 176 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 181 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 182 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 183 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 184 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 185 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 186 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 187 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 190 - Serenna Residences - Fase 2	149.941,41
Casa 191 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 192 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 193 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 194 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 195 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 196 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 197 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 198 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 203 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 204 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 205 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 206 - Serenna Residences - Fase 2	129.073,06
Casa 207 - Serenna Residences - Fase 2	149.941,41
Casa 208 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 209 - Serenna Residences - Fase 2	148.639,76
Casa 210 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 211 - Serenna Residences - Fase 2	148.639,76
Casa 212 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 213 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 214 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 215 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 216 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 217 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 221 - Serenna Residences - Fase 2	129.073,06
Casa 222 - Serenna Residences - Fase 2	128.149,31
Casa 226 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 227 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 228 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 229 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 230 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 231 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 232 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65



# SAGRES

Casa 233 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 234 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 235 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 236 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 237 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 238 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 239 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 240 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 241 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 242 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 243 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 244 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 245 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 246 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 247 - Serenna Residences - Fase 2	148.639,76
Casa 248 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 249 - Serenna Residences - Fase 2	148.639,76
Casa 250 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 251 - Serenna Residences - Fase 2	148.639,76
Casa 253 - Serenna Residences - Fase 2	149.941,41
Casa 254 - Serenna Residences - Fase 2	149.017,66
Casa 256 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 257 - Serenna Residences - Fase 2	148.639,76
Casa 258 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 259 - Serenna Residences - Fase 2	148.639,76
Casa 260 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 261 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 262 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 263 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 264 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 265 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 266 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 267 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 268 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 269 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 270 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 271 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 272 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 273 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 274 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 275 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 276 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 280 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 281 - Serenna Residences - Fase 2	129.073,06
Casa 282 - Serenna Residences - Fase 2	123.947,45
Casa 283 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 284 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 285 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 290 - Serenna Residences - Fase 2	127.727,95
Casa 291 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 292 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65



Casa 293 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 294 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 295 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 296 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 297 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 298 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 299 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 300 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 301 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 302 - Serenna Residences - Fase 2	126.889,65
Casa 303 - Serenna Residences - Fase 2	127.771,41
Casa 304 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 305 - Serenna Residences - Fase 2	148.639,76
Casa 306 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 308 - Serenna Residences - Fase 2	149.017,66
Casa 310 - Serenna Residences - Fase 2	148.639,76
Casa 311 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 312 - Serenna Residences - Fase 2	148.639,76
Casa 313 - Serenna Residences - Fase 2	147.758,00
Casa 314 - Serenna Residences - Fase 2	148.639,72
Casa 316 - Serenna Residences - Fase 2	149.941,41
<b>Sub-Total</b>	<b>15.280.288,92</b>

## IMÓVEIS AVULSOS

Apto. 105 - Ed. Maranhão – Pelotas/RS	129.301,70
Apto. 201 - Ed. Dom Felipe - Pelotas/RS	400.000,00
Lote 02 Condomínio Alphaville - Pelotas/RS	100.000,00
Sobrado 20 - Residencial Princesa do Sol - Pelotas/RS	53.114,16
<b>Sub-Total</b>	<b>682.415,86</b>

<b>Total Bonella S/A</b>	<b>15.692.704,78</b>
--------------------------	----------------------

## SALDO DE CUSTOS PRÉ-OPERACIONAIS INCORRIDOS EM 30/06/2020, EM EMPREENDIMENTOS INTERROMPIDOS - PENDENTES DE DEFINIÇÃO E FUTURA INCORPORAÇÃO.

### ALORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Condomínio Start	3.341.745,24
<b>Total</b>	<b>3.341.745,24</b>

### CABO ROCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Dr. Barcellos - Canoas	165.545,34
<b>Total</b>	<b>165.545,34</b>

### GIRONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Sylvio Torres - Porto Alegre	32.889,71
<b>Total</b>	<b>32.889,71</b>

## TERUEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Lima Hornes - Porto Alegre	48.125,19
<b>Total</b>	<b>48.125,19</b>

## CIMBALLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Residencial Vila Canuso	3.264.067,49
<b>Total</b>	<b>3.264.067,49</b>

## SALDO DE DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS EM 30/06/2020 DE UNIDADES PERMUTADAS PENDENTES DE BAIXA CONTABIL.

## ZARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Garden Club House Pelotas	411.643,06
<b>Total</b>	<b>411.643,06</b>

<b>Total Geral</b>	<b>35.128.088,97</b>
--------------------	----------------------

## CONCLUSÃO

Conforme mencionado, o critério de mensuração utilizado para avaliação dos elementos dos ativos, o qual contempla os bens previstos no inciso III, Art. 53 da Lei 11.101/2005, foi definido pela Administração do Grupo Sagres S/A. A mensuração e classificação dos elementos do ativo da(s) empresa(s) foram realizadas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que têm como um dos pressupostos básicos o da continuidade. Assim, os valores de ativos associados a essa condição, onde a aplicação de valor de retorno destes investimento, depende da geração de negócios futuros atrelados a atividade econômica ao longo do tempo, bem como novos investimentos.

Com base na verificação das variáveis que compõe a formação dos valores contábeis de custos incorridos e diante das informações apresentadas o valor total dos bens e ativos, ao critério do custo incorrido contábil, somam a quantia de R\$ 35.128.088,97 (trinta e cinco milhões, cento e vinte oito mil e oitenta e oito reais e noventa e sete centavos).

Porto Alegre, 04 de Agosto de 2020.

*Antônio C. F. Souza*

Antônio Carlos Fernandes de Souza  
Contador  
CRC/RS 067.421/O-5