

## TECNISA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

---

#### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Tecnisa S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, São Paulo - SP, Brasil, e listada na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Mercadorias e Futuros, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla TCSA3.

A Companhia tem como objetivo social e atividades operacionais preponderantes a incorporação e a construção de imóveis residenciais e comerciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, através da participação em sociedades controladas de forma integral, sob controle compartilhado ou em sociedades coligadas.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos operacionais e gerenciais da Companhia ou dos parceiros dos empreendimentos imobiliários, conforme cada caso.

##### 1.1 Posição financeira e plano administração para aumento da liquidez (controladora)

Em 31 de dezembro de 2019, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$205.508 (R\$515.564 em 31 de dezembro 2018), sendo representado substancialmente pelos saldos de empréstimos e financiamentos e partes relacionadas.

A Companhia homologou em 17 de julho de 2019, o aumento de capital mediante oferta pública de ações, com integralização de R\$426.475, líquido dos gastos com emissão das ações, com o objetivo de melhorar sua estrutura de capital.

#### 2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

##### 2.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Adicionalmente, as demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, conforme previsto no OCPC 07. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram auditados.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## 2.2 Moeda funcional

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

## 2.3 Base de apresentação

### Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e do pronunciamento técnico NBC TG 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas mencionadas na nota explicativa nº 9.b.

As práticas contábeis são aplicadas de forma consistente em todas as sociedades consolidadas.

### Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração e Conselho Fiscal em 18 de março de 2020.

## 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem recursos em caixa, saldos positivos em conta corrente movimento, aplicações financeiras com vencimento em no máximo 90 dias da data de aplicação, com liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de seu valor.

### 3.2. Títulos e valores mobiliários

São valores resgatáveis acima de 90 dias, fundos de investimento em renda fixa com liquidez imediata, aplicações financeiras caucionadas e aplicações financeiras restritas.

### 3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas

respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.15.

#### 3.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e os imóveis em construção a comercializar são demonstrados ao custo de construção. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (quando aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

A formação do custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, gastos com os projetos e gastos necessários para a aprovação das autoridades competentes, despesas com incorporação, gastos com a construção, custos de mão de obra e encargos financeiros incorridos no decorrer do desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

O saldo corresponde a imóveis concluídos e em construção, bem como terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A Administração avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o melhor do valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, o qual é revisado periodicamente.

#### 3.5. Investimentos

##### (i) Controladas

A Companhia controla uma entidade apenas quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo poder sobre a entidade.

Nas demonstrações financeiras da controladora, os investimentos são reconhecidos por meio do método de equivalência patrimonial e eliminados nas demonstrações financeiras consolidadas.

##### (ii) Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*).

#### 3.6. Imobilizado

Demonstrado ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens ou o prazo dos contratos de locação no caso das benfeitorias em imóveis de terceiros.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, incorporam o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas, os quais são depreciados após o lançamento, tomando-se por base a vida útil estimada para a sua utilização.

### 3.7. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados.

### 3.8. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie ou permutas financeiras são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na nota explicativa nº 3.11.

### 3.9. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido, e quando as probabilidades de perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes as demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos), exceto para as controladas que operam com empresas terceirizadas. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

### 3.10. Tributação

#### 3.10.1. Impostos e contribuições correntes

A maioria das controladas da Companhia adotam a sistemática do patrimônio de afetação em suas incorporações imobiliárias. Sendo assim, essas controladas optaram pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação - RET, em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são tributadas pelo regime caixa, de forma definitiva, à alíquota de 4% (que abrange inclusive as

contribuições para a COFINS e para o PIS).

A Companhia e determinadas controladas e investidas optaram pela tributação pelo regime de lucro presumido ou lucro real, conforme alíquotas vigentes.

### 3.10.2. Impostos e contribuições com recolhimento diferido

Nas controladas e atividades em que a base contábil difere da base fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias tributáveis ou dedutíveis.

### 3.11. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

#### Receita com venda de imóveis

A Companhia adotou o NBC TG 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do NBC TG 47 (IFRS 15) e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com o NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 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 Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente. Eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas 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.

- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação.
- O custo (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, quando incorrido.
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio das demais linhas de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Nas vendas de unidades imobiliárias concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, quando da transferência do controle sobre o bem, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

#### Distratos

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, estas estão sujeitas a pedidos de rescisões (distratos) relacionados a compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias vendidas e não entregues. Mensalmente, a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais (provisão para distratos). Os estudos que consideram as inadimplências acima de 180 dias, são concluídos com base em estimativas apuradas através de dados históricos e controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável, de forma prospectiva e considerando todas as receitas e custos reconhecidos até aquela data, assim que atingir os critérios acima. Os efeitos dos valores reconhecidos são detalhados nas notas explicativas nº 5, 6 e 17.

Quando da efetivação do distrato pelas partes, os efeitos contábeis são estornados nas mesmas rubricas referentes aos registros originais da venda, tais como: receita com venda de imóveis, custo dos imóveis vendidos e respectivos impostos.

### Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é basicamente composta pelos serviços de intermediação imobiliária, cessão de mão de obra e taxa de administração realizado por controladas da Companhia, com clientes, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

#### 3.12. Despesas comerciais

Os encargos relacionados com a comissão de venda quando assumidos pela Companhia são registrados na rubrica “Despesas antecipadas” e apropriados ao resultado seguindo os mesmos critérios de reconhecimento da receita com venda de unidades imobiliárias.

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas relacionadas com cada empreendimento imobiliário, são apropriadas ao resultado segundo o regime de competência, no momento de sua ocorrência.

#### 3.13. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo são avaliados e ajustados, quando aplicável, pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.

#### 3.14. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos não financeiros, em especial, os imóveis a comercializar e os investimentos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, foi identificado, complemento à provisão de perdas, conforme mencionada nas notas explicativas nº 6 e 21.

#### 3.15. Instrumentos financeiros

A NBC TG 48 (IFRS 9) estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros, em substituição à NBC TG 38 (IAS 39) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A adoção da NBC TG 48 (IFRS 9) não teve um efeito significativo nas políticas contábeis da Companhia relacionadas a passivos financeiros, e na classificação e mensuração de ativos financeiros.

Os instrumentos financeiros estão mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo e classificados em uma das três categorias:

- Instrumentos financeiros ao custo amortizado;
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio dos resultados abrangentes (“VJORA”); e
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado (“VJR”).

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da

transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### Mensuração subsequente

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação, isto é, a data em que a Companhia se torna uma parte integrante na relação contratual do instrumento. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

#### Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado acima: caixa e equivalentes de caixa (nota nº 3.1); títulos e valores mobiliários (nota nº 3.2) e contas a receber de clientes (nota nº 3.3).

Os principais ativos financeiros da Companhia, são classificados entre custo amortizado e VJR, são apresentados na nota explicativa nº 24:

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

#### Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem principalmente os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, débito com partes relacionadas, parceiros em negócios e contas a pagar por aquisição de imóveis.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Companhia são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

#### Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os



montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

Para os saldos de contas a receber de clientes oriundos de venda de unidades imobiliárias concluídas, a Companhia constitui provisão para perda esperada da integralidade dos créditos, incluindo o respectivo saldo a vencer, para os montantes em aberto acima de 180 dias, para os quais não exista a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor. Adicionalmente, para os saldos de contas a receber oriundos de venda de unidades imobiliárias com as obras em andamento, a Companhia constitui provisão para perda esperada baseada na expectativa de distratos que ocorrerão no momento da entrega das chaves, observando o histórico de distratos e fatores macroeconômicos projetados e observáveis, tais como desemprego e inflação, que denotem a falta de capacidade dos clientes serem aceitos pelas instituições financeiras no momento do repasse. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pela NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros (IFRS 9), item 5.5.17 (c).

A Companhia apresenta como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão de perda esperada que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

A Companhia também constitui provisão para perda esperada para saldos a receber com parceiros em negócios, cuja recuperação é duvidosa com base em análises individualizadas.

A Companhia não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras.

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição de perda esperada, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

#### 3.16. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada nem plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia possui programa de benefício para:

- Participação nos lucros e resultados - PLR - apurada em conexão com o plano vigente e é reconhecida como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº22).
- Plano de incentivo de longo prazo – PILP - apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº23).

#### 3.17. Resultado por ação básico e diluído

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia levando em consideração a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, conforme demonstrado na nota explicativa nº28.

### 3.18. Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado foi preparada nos termos técnicos da NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Essa demonstração possui por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período.

### 3.19. Demonstração do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil NBC TG 03 (R2) (IAS 7) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

### 3.20. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes.

Estimativas e premissas são revisadas periodicamente. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que as estimativas e premissas são revisadas.

#### Estimativas e premissas contábeis críticas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas nas demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos em exercícios futuros são discutidas a seguir:

#### Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

A Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar os seus contratos de venda de unidades imobiliárias. A utilização dessa metodologia requer que a Companhia estime os custos a incorrer (custos orçados) até o término de construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertinentes a cada empreendimento imobiliário. Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

#### Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais, autos de infração ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar as suas demonstrações financeiras. A Companhia faz revisões regulares a fim de refletir e divulgar adequadamente eventuais provisões dessa natureza.

### 3.21. Operações com partes relacionadas

A Companhia possui em seu Estatuto Social premissas que tratam sobre transações

com partes relacionadas, conforme capítulo III, artigo 19 inciso XXVIII. O Estatuto Social pode ser consultado no website da Companhia.

### 3.22. Reapresentação dos valores correspondentes

#### a) provisão para distrato de clientes

Observando o exposto no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, que trata de registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, no que refere-se aos registros contábeis da provisão para distratos de clientes, a Companhia revisou a classificação contábil e reclassificou a provisão para distratos de clientes nas demonstrações do resultado, e demonstrações do valor adicionado, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Com isso, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior estão sendo reapresentados, conforme NBC TG 23 – Políticas contábeis, mudanças de estimativas e erro (IAS 8) e NBC TG 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1).

Abaixo demonstramos as rubricas dos valores correspondentes que sofreram alterações:

	Consolidado 31/12/2018		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Saldo reapresentado
<u>Demonstrações do resultado</u>			
Receita operacional, líquida	167.707	117.471	285.178
Custo das vendas e dos serviços	(201.173)	(121.618)	(322.791)
Prejuízo bruto	(33.466)	(4.147)	(37.613)
Outras despesas operacionais, líquidas	(100.474)	4.147	(96.327)
Prejuízo do exercício antes da participação de acionistas não controladores	(283.288)	-	(283.288)
Prejuízo do exercício atribuível aos acionistas da Companhia	(277.052)	-	(277.052)
Participação dos não controladores	(6.236)	-	(6.236)
<u>Demonstração do valor adicionado</u>			
	Consolidado 31/12/2018		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Saldo reapresentado
Receita			
Receita bruta de imóveis vendidos e serviços prestados	174.291	117.471	291.762
	174.291	117.471	291.762
Insumos adquiridos de terceiros			
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados	(168.289)	(121.618)	(289.907)
Outras despesas operacionais	(158.069)	4.147	(153.922)
	(337.488)	(117.471)	(454.959)
Valor adicionado (consumido) bruto	(163.197)	-	(163.197)

## b) Dividendos recebidos

Para melhor apresentação dos saldos comparativos das demonstrações dos fluxos de caixa, individuais e consolidado, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia reclassificou o montante de R\$16.100 relacionados á dividendos recebidos de suas investidas da atividade de investimento para a atividade operacional, na demonstração dos fluxos de caixa.

## 3.23. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS CONTÁBEIS

A) Adoção de novos pronunciamentos contábeis a partir de 1º de janeiro de 2019.

### ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre o tratamento do Imposto de Renda

A ICPC 22 (IFRIC 23) descreve como determinar a posição fiscal e contábil quando houver incerteza sobre o tratamento do imposto de renda.

Em 31 de dezembro de 2019, não houve impactos nas demonstrações financeiras da Companhia, conforme mencionado na nota nº 3.10.1, a exposição ao risco tributário é menor em função da opção pelo RET.

### NBC TG 06 (R2) (IFRS 16) – Operações de arrendamento mercantil

A nova norma permite dois métodos de transição: (i) retrospectivo integral e (ii) o retrospectivo modificado com o efeito cumulativo da aplicação inicial reconhecido como um ajuste ao saldo de abertura dos lucros acumulados na data da adoção inicial, pelo qual o passivo de arrendamento é mensurado com base nos pagamentos contratuais remanescentes descontados a taxa incremental de empréstimos na data da adoção inicial, e o ativo pelo direito de uso igual a esse passivo, uma vez que não há pré pagamentos ou provisões. A Companhia fez a opção pela adoção do método retrospectivo modificado e, dessa forma, não será requerida a reapresentar saldos comparativos anteriores ao exercício apresentado.

A Companhia apresenta no quadro abaixo, para fins de comparação, uma breve descrição e os valores correspondentes aos impactos gerados no balanço patrimonial consolidado em 1º de janeiro de 2019 (os ajustes na controladora são de mesmo montante):

	Consolidado		
	Balanço patrimonial em 01/01/2019 antes dos ajustes	Ajustes NBC TG 06 (R2) (IFRS 16)	Balanço patrimonial em 01/01/2019
Ativo circulante	712.123	-	712.123
Imobilizado	4.698	4.997	9.695
Ativo não circulante, líquido do imobilizado	1.224.377	4.997	1.229.374
Total do ativo	1.936.500	4.997	1.941.497
Outras contas a pagar	67.299	547	67.846
Passivo circulante	528.930	547	529.477
Outras contas a pagar, líquido de outras contas a pagar	28.491	4.450	32.941
Passivo não circulante, líquido de outras contas a pagar	625.062	4.450	629.512
Patrimônio líquido	782.508	-	782.508
Total do passivo e patrimônio líquido	1.936.500	4.997	1.941.497

A movimentação dos impactos do NBC TG 06 (R2) (IFRS 16) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, é como segue:

	Consolidado					
	31/12/2018	Impactos adoção NBC TG 06 (R2) (IFRS 16)	1º de janeiro de 2019	Adições	Baixas	Depreciação
Imóvel de direito de uso	-	4.997	4.997	-	-	-
( - ) Depreciação Acumulada	-	-	-	-	-	(1.666)
Valor líquido	-	4.997	4.997	-	-	(1.666)
						3.331

A Companhia efetuou a análise de seus contratos de arrendamento de forma a identificar as mudanças pela adoção da nova norma no reconhecimento do arrendamento em relação ao tratamento contábil conforme NBC TG 06 (R1) (IAS 17), tendo identificado o montante registrado na rubrica de imobilizado referente ao contrato de arrendamento da sede da Companhia, no montante de R\$4.997.

Para cálculo foi considerado uma taxa real (sem inflação) de 4,5% a.a., descontada a uma taxa nominal de 8,14% a.a, na qual engloba a expectativa de inflação média anual para o prazo de 3 anos.

#### 4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

##### 4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	466	1.165	5.560	11.043
Aplicações financeiras	246.304	114	246.359	3.493
	246.770	1.279	251.919	14.536

Não existem carência, multas, perda de rendimento financeiro e nenhuma outra restrição para seu resgate imediato e são compostas conforme abaixo:

	Taxa média	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Certificado de depósito bancário (CDB)	98,26%	195.139	-	195.139	3.323
Operações compromissadas	e 95,62%	51.165	-	51.165	7
Outras aplicações		-	114	55	163
		246.304	114	246.359	3.493

##### 4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Contas-correntes restritas	-	-	136	10
Aplicações financeiras restritas (a)	54.419	51.850	54.419	53.628
Fundos de investimento de renda fixa (b)	70.967	4.602	73.078	15.941
	125.386	56.452	127.633	69.579
Circulante	70.967	4.602	73.214	15.951
Não Circulante	54.419	51.850	54.419	53.628

(a) O saldo de R\$54.419 refere-se a operações compromissadas, remunerado à taxa

média de 100% do CDI que refere-se a uma carta de fiança bancária para garantir a Escritura Pública de Novação e Confissão de Dívida da SPE Brest Investimentos Imobiliários Ltda (vide nota explicativa nº 11 – “permuta financeira”).

- (b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 96,91% e 98,22% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2019 e 2018.

## 5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Contas a receber	111.101	95.830
Provisão para créditos com perda esperada	(3.200)	(6.884)
	<u>107.901</u>	<u>88.946</u>
Circulante	80.655	83.157
Não circulante	27.246	5.789

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano, líquido das provisões para distratos de clientes no valor acumulado de R\$34.478 (R\$84.721 para exercício findo em 31 de dezembro de 2018), conforme descrito na nota nº.17. Em 31 de dezembro de 2019, houve redução das provisões para distratos no montante de R\$50.243 (redução de R\$105.430 em 31 de dezembro de 2018), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2018 decorrente da efetivação e revisão dos distratos ocorridos no exercício.

O valor presente é calculado com base na taxa média ponderada dos empréstimos e financiamentos da Companhia, líquida do IPCA, ou pela taxa de juros de títulos públicos das NTN-B, dos dois parâmetros o maior. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de 5,97% (7,11% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018). O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento até a data de entrega das chaves. Para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às transações similares.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possui obras em andamento, sendo assim, apresentamos como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas (fluxo financeiro), que inclui a parcela apropriada anteriormente demonstrada no quadro anterior, acrescida da parcela de R\$5.499 em 31 de dezembro de 2018, que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes, e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Circulante	80.655	87.868
Não circulante	27.246	6.577
	<u>107.901</u>	<u>94.445</u>

O saldo da carteira de vendas (fluxo financeiro), incluindo as parcelas ainda não apropriadas, com prazo de vencimento superior a um ano apresenta a seguinte composição por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
2020	-	2.142
2021	5.983	1.530
2022	4.907	1.370
2023	4.630	1.188
2024	4.118	347
Após 2024	7.608	-
	<u>27.246</u>	<u>6.577</u>

## 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias, como demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Terrenos	203.564	273.695
<i>Impairment</i> – Terrenos	(68.501)	(30.569)
Imóveis em construção (i)/(ii)	-	391.260
<i>Impairment</i> – Imóveis em Construção	-	(74.998)
Imóveis concluídos (i)/(ii)	334.509	201.622
<i>Impairment</i> – Imóveis Concluídos	(73.224)	(13.635)
Adiantamentos a fornecedores	55	470
	<u>396.403</u>	<u>747.845</u>
Circulante	281.605	539.332
Não circulante	114.798	208.513

- (i) Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possuía imóveis em construção, havendo apenas imóveis concluídos.
- (ii) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$34.149 (R\$90.533 para exercício findo em 31 de dezembro de 2018), conforme descrito na nota nº17. Em 31 de dezembro de 2019, houve uma redução no montante de R\$56.384 (R\$121.618 respectivamente em 2018), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, decorrente da efetivação e revisão de distratos (nota nº17).

O saldo dos encargos capitalizado no consolidado, representou R\$36.865 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$42.069 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$78.934 em 31 de dezembro de 2019, (encargos de SFH de R\$58.715, encargos de outras dívidas de R\$64.675, perfazendo total de R\$123.390 em 31 de dezembro de 2018).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$21.542 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$18.988 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$40.530 em 31 de dezembro de 2019, (encargos de SFH de R\$16.183, encargos de outras dívidas de R\$16.701, perfazendo total de R\$32.884 em 31 de dezembro de 2018), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1), conforme nota nº17.

## 7. PARTES RELACIONADAS

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas decorrem de transações da Companhia com suas controladas para a compra de terrenos, pagamento de despesas

com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros. Esses aportes são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim, assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente, a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

Os créditos com sociedades controladas em conjunto são compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	3.362	2.687	3.362	2.687
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	50.108	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	4.121	1.500	-	-
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	2.852	1.450	-	-
Califórnia Investimentos Imobiliárias Ltda.	-	2.122	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	-	24.585	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	4.992	4.608	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	3.375	2.725	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	3.078	2.116	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	4.780	1.184	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.286	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	2.841	1.761	-	-
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	10.611	10	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	3.475	1.730	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	1.623	-	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	879	484	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	4.135	5.185	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	-	22.644	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	2.847	11.523	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	1.782	940	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	2.041	-	-	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	1.658	2.158	3.916	4.416
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.188	1.005	1.188	1.005
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	2.262	916	-	-
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	1.374	1.055	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	86.356	68.654	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	1.233	1.012	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	5.561	3.647	-	-
Vigo Construtora Ltda.	3.823	1.093	-	-
Demais SPEs (i)	12.554	7.542	501	357
	<u>172.803</u>	<u>228.730</u>	<u>(ii) 8.967</u>	<u>(ii) 8.465</u>

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Partes relacionadas (ii)	8.967	8.465
Participação em consórcios	-	72
	<u>8.967</u>	<u>8.537</u>



- (i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10% do total de partes relacionadas.
- (ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados, sendo que as garantias dos valores a receber são compreendidas pelas cotas das SPEs.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Passivo circulante</b>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	14.975	42.064	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	2.076	1.521	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	6.301	-	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	10.418	10.044	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	3.788	5.184	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	4.315	4.187	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	11.308	6.669	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	20.981	-	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	13.427	4.132	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.788	26.038	22.788	26.038
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	21.804	-	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	5.932	6.469	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.990	3.993	3.990	3.993
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	2.400	3.386	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	6.888	5.692	6.888	5.692
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	6.720	6.720	6.720	6.720
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	10.632	10.500	10.632	10.500
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda. (nota nº9b iii)	36.056	43.223	-	43.223
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	272	2.702	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	31.667	31.490	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	54	57	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	12.922	12.927	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	7.118	8.013	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	2.599	2.733	2.599	2.733
Schahin Brasília Machado Incorp. SPE Ltda.	-	802	-	802
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	5.127	5.225	5.127	5.225
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	19.869	12.401	19.869	12.401
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	2.822	20.009	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.573	4.750	-	-
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	8.633	7.656	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	54.925	21.459	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	17.721	16.920	-	-
Demais SPEs (i)	26.180	30.280	407	1.094
	<b>399.281</b>	<b>357.246</b>	<b>(ii)79.020</b>	<b>(ii)118.421</b>

- (i) Demais sociedades controladas e sob controle comum que representam o montante inferior a 10% do total de partes relacionadas.
- (ii) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados.

#### Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2019, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2019 em até R\$16.443 (R\$11.923 para o exercício de 2018).

Os montantes registrados na rubrica “Honorários da Administração”, no consolidado, referentes à remuneração dos membros da Administração e Conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

<u>31 de dezembro de 2019</u>	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	8	5 (i)	3	6 (ii)	22
Remuneração fixa:					
Salário/pró-labore/remuneração	5.081	1.061	216	27	6.385
Benefícios	1.576	-	-	-	1.576
Encargos sobre remuneração:					
INSS	1.017	212	43	5	1.277
	7.674	1.273	259	32	9.238

(i) sendo 4 conselheiros remunerados.

(ii) sendo 1 membro remunerado.

<u>31 de dezembro de 2018</u>	Diretoria estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	8	6	3	17
Remuneração fixa:				
Salário/pró-labore/remuneração	4.468	1.061	216	5.745
Benefícios	1.407	-	-	1.407
Encargos sobre remuneração:				
INSS	894	212	43	1.149
	6.769	1.273	259	8.301

Os administradores da Companhia também participam do Programa de Incentivo a Longo Prazo, estabelecido em 2019, sendo que houve provisão no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 no montante de R\$4.559 (em 31 de dezembro de 2018, não houve provisão) conforme descrito na nota nº 23.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou provisão para Bônus 2019 o montante de R\$783 e para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2019 o montante de R\$1.071 ambos na rubrica “Honorários da Administração”, houve complemento de PLR 2017 no montante de R\$15 na rubrica “Honorários da Administração” (Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou provisão de PLR de R\$473 referente a complemento de 2017, e R\$1.419 de provisão para Bônus na rubrica “Honorários da Administração”).

## 8. PARCEIROS EM NEGÓCIOS

Decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, quando aplicável e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente a 130% dos recursos disponibilizados. As perdas estimadas na realização do contas a receber junto a parceiros de negócio estão refletidas nas demonstrações financeiras, cujos efeitos estão descritos na nota explicativa nº 21. A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<u>Ativo não circulante</u>				
Parceiros em Negócios				
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	-	8.872	8.872
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Participações	-	-	3.188	3.188
Cyrela Tecnisa Agin Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	4.546	4.546
Ferraz Bueno Administração e Part.	-	3.934	4.215	8.261
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	1.691	1.691
Integral Engenharia Ltda.	-	-	15.852	14.584
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	426	426
Ja Incorporadora Ltda.	-	-	14	14
Norpar - Nordeste Empreend. e Participações S.A.	-	-	-	6.392
Nunes Criatividade Serviços Ltda	-	-	28	28
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	-	-	5	5
Porto Ferraz Construtora Ltda.	12.191	15.632	18.314	22.590
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	18.575	31.837	18.575	31.837
Sunreal Prop. Emp. E Constr. Ltda	-	-	-	60
Tati Construtora e Incorporadora Ltda. (nota nº9b iii)	-	-	18.099	-
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	2.063	2.063
	<u>30.766</u>	<u>51.403</u>	<u>95.888</u>	<u>104.557</u>

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou provisão para perda com créditos concedidos a parceiros no montante R\$54.061 (R\$2.111 em 31 de dezembro de 2018), conforme descrito na nota nº21.

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
<u>Passivo circulante</u>		
Parceiros em Negócios:		
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	5.794	5.794
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.016	1.016
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.393	1.394
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	726	726
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	5.995	5.995
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	9.995	9.995
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	659	677
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	16
	<u>25.578</u>	<u>25.613</u>

## 9. INVESTIMENTOS

### a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Participações em:				
Sociedades controladas	567.456	519.347	-	-
Sociedades controladas em conjunto	605.689	746.292	605.689	746.292
Investidas indiretas	-	-	21.129	29.907
	<u>1.173.145</u>	<u>1.265.639</u>	<u>626.818</u>	<u>776.199</u>
Encargos financeiros controladora (*)	42.069	64.675	-	-
	<u>1.215.214</u>	<u>1.330.314</u>	<u>626.818</u>	<u>776.199</u>
Provisão para perda em investidas	(124.630)	(91.019)	(2.295)	(1.511)
Saldos líquido do investimento	<u>1.090.584</u>	<u>1.239.295</u>	<u>624.523</u>	<u>774.688</u>

(\*) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos tomados pela Companhia e repassados às suas controladas sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos

imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção.

---

b) Informações sobre as investidas

	31/12/2019					31/12/2018				
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (Prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
Sociedades controladas:										
Acapulco Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.049	(2.740)	12.048	(2.740)	99,99%	42.048	(2.872)	42.044	(2.872)
Alaska Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.100	243	10.099	243	99,99%	12.257	2.738	12.256	2.738
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	53.076	(1.782)	53.071	(1.782)	99,99%	846	(13.501)	846	(13.500)
Beta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.219	(313)	10.218	(313)	99,99%	10.532	2.109	10.531	2.109
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(39.565)	(*)	(39.561)	99,99%	7.473	(2.074)	7.472	(2.074)
Calgary Invest. Imob. Ltda.	80,00%	2.106	(3.136)	1.685	(2.509)	80,00%	5.243	(1.349)	4.194	(1.079)
Califórnia Invest. Imob. Ltda. (ii)	-	(*)	-	(*)	-	99,99%	18.704	(777)	18.702	(777)
Cancun Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.851	(188)	14.850	(188)	99,99%	15.040	149	15.038	149
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	17.860	2.495	17.858	2.495	99,99%	(*)	(5.702)	(*)	(5.701)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.898	1.123	24.896	1.123	99,99%	23.775	(11.770)	23.773	(11.769)
Colorado Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(644)	(*)	(644)	99,99%	2.582	59	2.582	59
Coquimbo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.575	7.208	23.573	7.207	99,99%	16.367	2.018	16.365	2.018
Daytona Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1.314	(3)	1.314	(3)	99,99%	1.317	-	1.317	-
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.575	(656)	22.573	(656)	99,99%	23.231	(3.494)	23.229	(3.494)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	20.671	(221)	20.669	(221)	99,99%	20.892	(1.523)	20.890	(1.523)
Dorset Invest. Imob. Ltda. (i)	-	(*)	(77)	(*)	(77)	99,99%	16.578	(45)	16.576	(45)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.150	596	2.150	596	99,99%	1.554	(988)	1.554	(988)
Guarenas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.766	(625)	2.766	(625)	99,99%	3.391	(4.027)	3.391	(4.027)
Kingston Invest. Imob. Ltda. (ii)	-	-	(1.754)	-	(1.754)	99,99%	14.472	(131)	14.471	(131)
Kirra Invest. Imob. Ltda. (iii)	99,99%	47.269	(2.840)	47.264	(2.840)	-	-	-	-	-
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(7.087)	(*)	(7.086)	99,99%	(*)	(1.889)	(*)	(1.889)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(3.973)	(*)	(3.973)	99,99%	(*)	(6.176)	(*)	(6.175)
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.087	2.267	15.085	2.267	99,99%	12.818	5.189	12.818	5.188
Mosaico Invest. Imob. Ltda.	90,00%	(*)	(14)	(*)	(13)	90,00%	(*)	13	(*)	12
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	20.712	(636)	20.710	(636)	99,99%	21.347	(96)	21.345	(96)
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	32.558	(3.678)	27.674	(3.126)	85,00%	36.235	(2.449)	30.800	(2.082)
Perusia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4.849	(169)	4.849	(169)	99,99%	4.850	(233)	4.850	(233)
Picardia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	203	(4)	203	(4)	99,99%	207	(3)	207	(3)
Rocha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.004	(5)	13.003	(5)	99,99%	13.009	-	13.008	-
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.049	(1.237)	8.048	(1.237)	99,99%	9.286	(908)	9.285	(908)

	31/12/2019						31/12/2018				
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (Prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.859	(3.454)	7.858	(3.454)	99,99%	11.312	(1.031)	11.311	(1.031)	
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	13.080	(4.993)	13.079	(4.993)	99,99%	18.073	6.046	18.071	6.045	
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	65.154	(55.156)	65.147	(55.150)	99,99%	20.300	(53.555)	20.298	(53.550)	
Torquato Empreend. Imob. SPE Ltda.	65,00%	4.538	(3.685)	2.950	(2.395)	65,00%	8.269	(217)	5.375	(141)	
Trevelin Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.261	(3.439)	3.261	(3.439)	99,99%	6.701	(2.815)	6.700	(2.815)	
Valparaíso Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.436	(409)	7.435	(409)	99,99%	7.845	(216)	7.844	(216)	
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	71.673	1.786	57.338	1.429	80,00%	69.888	(6.056)	55.910	(4.845)	
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.191	(567)	23.189	(567)	99,99%	23.758	(1.071)	23.756	(1.071)	
Demais SPEs (****)		33.436	(35.116)	32.593	(35.067)		43.239	(55.494)	42.538	(54.072)	
				567.456	(160.276)				519.347	(158.789)	
Sociedades controladas em conjunto:											
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	132.436	(6.168)	33.109	(1.542)	25,00%	158.608	1.860	39.652	465	
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	14.882	(3.814)	7.441	(1.907)	50,00%	18.696	(10.582)	9.348	(5.291)	
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.804	240	11.103	180	75,00%	14.563	(89)	10.922	(67)	
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	23.491	(12)	30.625	(7)	57,50%	23.182	3	30.449	2	
Kirra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	-	(5.411)	-	(4.329)	80,00%	58.563	(7.168)	46.850	(5.734)	
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	72.090	18.545	31.317	3.709	20,00%	42.853	(110)	13.297	(22)	
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	96.562	(9.776)	48.281	(4.888)	50,00%	106.338	(1.422)	53.169	(711)	
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	357.837	99.998	418.557	57.499	57,50%	437.838	29.254	516.018	16.821	
Demais SPEs (****)		53.248	(839)	25.256	(589)		55.061	(6.086)	26.587	(4.467)	
				(a) 605.689	48.126				(a) 746.292	996	
				1.173.145	(112.150)				1.265.639	(157.793)	
Investidas Indiretas:											
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	35.168	(2.950)	17.584	(1.475)	50,00%	38.118	694	19.059	347	
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	5.716	(1.966)	2.858	(983)	50,00%	7.682	(588)	3.841	(294)	
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	-	-	(100)	-	(75)	75,00%	8.421	(78)	6.315	(58)	
Demais SPEs (****)		1.407	(806)	687	(408)		1.411	(1.064)	692	(536)	
				(b) 21.129	(2.941)				(b) 29.907	(541)	
				(a)+(b)626.818	45.185				(a)+(b)776.199	455	

(\*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 31 de dezembro de 2019. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$124.630 (R\$91.019 em 31 de dezembro de 2018) e no consolidado R\$2.295 (R\$1.511 em 31 de dezembro de 2018) na rubrica "provisão para perda em investidas".

(\*\*) Empresas com remensuração de investimento, constituída em outubro de 2015, R\$315.568 (R\$17.118 JDP E1 Investimentos Imobiliários Ltda.; R\$298.450 Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.), sendo amortizado até o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 R\$85.649 (R\$34.189 em 31 de dezembro de 2018) para Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

(\*\*\*) Empresa com remensuração de investimento no total de R\$21.337, sendo constituída R\$4.729 em dezembro de 2018, e R\$16.608 em julho de 2019 Pucon Investimentos Imobiliários S.A., sendo amortizado até o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 R\$4.437.

(\*\*\*\*) Demais empresas cujo saldo de investimento é inferior a 10% do total do saldo do investimento.

- (i) A Companhia firmou em 29 de março de 2018, compromisso de compra e venda, sendo superada as condições resolutivas em 31 de dezembro de 2019, alienando 17.699.999 quotas correspondentes a 100% de sua participação na investida Dorset Investimento Imobiliários Ltda., cujo preço foi de R\$32.613, integralmente recebido em 2018.
- (ii) A Companhia reconheceu em 11 de fevereiro de 2019 a alienação de 34.818.488 quotas correspondentes a 100% de participação na empresa California Investimentos Imobiliários Ltda., deixando de ser quotista dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R\$60.000, recebido integralmente no exercício. O acervo líquido vendido era constituído, substancialmente por terreno. Em 08 de agosto de 2019, a Companhia reconheceu a alienação de 16.165.012 quotas correspondente a 100% de participação na empresa Kingston Investimentos Imobiliários Ltda., deixando de ser quotista dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R\$4.132, recebido integralmente no exercício. O acervo líquido vendido era constituído, substancialmente por terreno.
- (iii) Em reunião de sócios quotistas realizada em 21 de junho de 2017, a sócia Tati Construtora e Incorporadora Ltda., foi retirada da sociedade, sendo que as 7.400.000 quotas, correspondente a 20% na Kirra Investimentos Imobiliários Ltda., foram depositadas em tesouraria para posterior deliberação dos sócios. Em 07 de outubro de 2019, a Companhia adquiriu 7.400.000 anteriormente depositadas em tesouraria, pelo preço de R\$10.630 (nota 9.c) conforme 10ª Alteração Contratual. A partir dessa data, a Companhia passou a deter o controle dessa investida e passou a consolida-la integralmente. A Companhia aguarda decisão judicial para apuração e liquidação dos haveres da sócia excluída no montante de R\$18.099 (nota nº 8)

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, e de 2018 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.239.295	1.289.794	774.688	792.531
Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa	11.216	24.446	(405)	1.041
Aumento (redução) de capital mediante a conversão de partes relacionadas	194.100	131.974	(4.281)	1.523
Aumento de investimento – nota 9.b (iii)	10.630	-	-	-
Baixa de investimento por venda - nota 9.b (i) e (ii)	(50.409)	-	(6.182)	-
Resultado de equivalência patrimonial	(112.150)	(157.793)	43.545	(2.037)
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(101.256)	(16.100)	(102.087)	(16.100)
Dividendos recebidos mediante a conversão de partes relacionadas	(38.947)	-	(4.459)	-
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	(22.606)	(19.311)	1.640	2.492
Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas	-	-	(39.474)	-
Amortização da Remensuração - nota 21	(55.897)	(18.444)	(55.897)	(18.444)
<u>Efeito desconsolidação Pucon:</u>				
Remensuração de Investimento por perda de controle (ii)	16.608	4.729	16.608	4.729
Impacto do investimento pelo método de equivalência patrimonial (ii)	-	-	827	8.953
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.090.584	1.239.295	624.523	774.688

(i) Nos dados consolidados, refere-se a eliminação dos encargos capitalizados nas empresas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, cujo impacto da apropriação está líquido na rubrica de resultado de equivalência patrimonial, acima.

(ii) Tendo em vista a perda de controle, correspondente à venda de participação na empresa Kingston Investimentos Imobiliários Ltda., a Companhia remensurou o valor de seu investimento apurando um ganho de R\$16.608, classificado na rubrica de Outras receitas operacionais (remensuração de R\$4.729 na perda de controle da Pucon Investimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2018), conforme nota explicativa nº 21.



Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas em conjunto, de forma direta e indireta, que são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

	31/12/2019						31/12/2018					
	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido	Particip. (%)	Balanco Patrimonial			Receita Líquida	Lucro (Prejuízo) Líquido
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido				Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido		
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	7.780	4.442	3.338	(2)	668	50,00%	7.747	5.077	2.670	(1)	(684)
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	642	309	333	-	(302)	70,59%	1.061	426	635	27	(370)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda	5,00%	9.613	93	9.520	-	(20)	5,00%	9.580	60	9.520	-	1.100
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	166.783	34.347	132.436	1.029	(6.168)	25,00%	189.487	30.879	158.608	16.542	1.860
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	327	-	327	-	7	70,59%	356	36	320	-	(72)
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	10.100	-	10.100	-	(3)	40,00%	10.103	-	10.103	-	-
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	23.991	9.109	14.882	8.183	(3.814)	50,00%	31.425	12.729	18.696	11.361	(10.582)
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	10.590	205	10.385	(15)	12	65,00%	10.564	192	10.372	-	(49)
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	23.526	35	23.491	-	(12)	57,50%	23.217	35	23.182	-	3
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.896	92	14.804	82	240	75,00%	14.753	190	14.563	2	(89)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	80,00%	69.317	10.754	58.563	(1.476)	(7.168)
Pucon Invest. Imob. S.A.	20,00%	119.128	47.038	72.090	89.468	18.545	20,00%	56.017	13.164	42.853	-	(110)
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	9.639	287	9.352	9	(26)	50,00%	9.775	397	9.378	(3)	(1.002)
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	1.090	1.764	(674)	89	(446)	76,48%	1.210	1.439	(229)	(1)	(44)
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	3.473	1.871	1.602	(71)	(1.182)	60,00%	4.445	1.662	2.783	(396)	(2.672)
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	9.435	1.144	8.291	1.116	505	75,00%	10.493	1.213	9.280	652	(1.811)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	169.947	73.385	96.562	43.654	(9.776)	50,00%	203.902	97.564	106.338	39.889	(1.422)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	83	272	(189)	-	(52)	70,59%	104	240	(136)	7	(482)
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	391.811	33.974	357.837	308.904	99.998	57,50%	542.064	104.226	437.838	132.122	29.254
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	35.848	680	35.168	(2.684)	(2.950)	50,00%	38.784	666	38.118	1.038	694
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	214	441	(227)	-	3	37,50%	214	425	(211)	-	(3)
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	414	2.161	(1.747)	-	20	49,98%	431	2.197	(1.766)	-	(2)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda.	20,00%	795	740	55	-	15	20,00%	782	737	45	-	15
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	2.172	3.122	(950)	(322)	(828)	50,00%	2.779	2.900	(121)	24	(1.074)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	10.524	4.808	5.716	(299)	(1.966)	50,00%	11.452	3.770	7.682	76	(588)
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	-	-	-	-	-	-	75,00%	14.811	6.390	8.421	-	(78)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.354	2	1.352	-	(16)	50,00%	1.366	-	1.366	77	-
		1.024.175	220.321	803.854	449.141	92.452		1.266.239	297.368	968.871	199.940	4.624

## 10. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Moeda nacional:					
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	-	-	116.630
Debêntures (b)	140% do CDI 4,50% + 100% do CDI	69.230	120.666	69.230	120.666
CCB (c)	2,30% a 2,90% + 100% do CDI	115.100	129.322	115.100	129.322
CCB (d)	7% a 11,76% + IPCA	144.763	189.821	144.763	189.821
Financiamento à produção - CCB	5,91% + 100% do CDI	-	-	-	4.600
Títulos securitizados (e)	5% a 12,00% + IPCA/IGP-M/INCC-DI	12.020	22.025	19.217	47.621
		341.113	461.834	348.310	608.660
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		79.171	110.055	82.451	151.889
Debêntures		28.512	21.918	28.512	21.918
		107.683	131.973	110.963	173.807
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		192.712	231.113	196.629	336.105
Debêntures		40.718	98.748	40.718	98.748
		233.430	329.861	237.347	434.853

(a) Financiamentos à produção - SFH - oriundos do SFH são destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados, integralmente liquidados.

(b) Debêntures a pagar

### Debêntures - 5ª emissão

Foi aprovada em 15 julho de 2017, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 70 debêntures, totalizando R\$70.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, e vencimento final em 15 de julho de 2021.

### Debêntures - 6ª emissão

Foi aprovada em 15 agosto de 2018, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 62.000 debêntures, totalizando R\$62.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em série única, e vencimento final em 20 de agosto de 2022.

As debêntures possuem cláusulas restritivas ("covenants") relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo cumpridas em 31 de dezembro de 2019.

Debêntures	Índices financeiros		
5ª e 6ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 0,8$	e	$\frac{\text{Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou} > 1,50 \text{ ou} < 0$

(c) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB's imobiliárias, como destinação recursos para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas por avais da Companhia e/ou alienações fiduciárias de terrenos.

(d) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de duas CCBs, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas pela alienação fiduciária de cotas representativas do capital social da coligada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

(e) Do montante de R\$19.217, o saldo de R\$12.020 refere-se a operações de cessão de recebíveis com acionista não controlador.

As CCBs possuem cláusulas restritivas ("covenants") conforme abaixo:

- (i) razão entre: (A) a diferença entre a Dívida Líquida e o Financiamento à Produção e (B) Patrimônio Líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos);
- (ii) a razão entre (A) a soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma da diferença entre a Dívida Líquida e Financiamento à Produção, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar, deverá ser sempre igual ou maior a 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menos que 0 (zero);

Adicionalmente, especificamente para duas CCBs emitidas em favor do Família Paulista Companhia Hipotecaria emitida em junho de 2019 e Companhia Hipotecaria Piratini – CHP emitida em dezembro de 2019, restringem o nível de endividamento da Companhia, segundo regras abaixo: A razão entre: (A) a diferença entre a Dívida Líquida e o Financiamento à Produção e (B) Patrimônio Líquido, deverá ser sempre igual ou inferior a 1,20 (cento e vinte centésimos). Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada trimestralmente, sendo cumpridas em 31 de dezembro de 2019.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldos iniciais	461.834	407.970	608.660	699.814
Ingressos	242.839	267.593	274.696	335.755
Juros incorridos	41.104	52.316	52.329	76.237
Pagamentos de principal	(351.675)	(222.013)	(523.746)	(435.894)
Modificação de débito (*) – nota 20	(2.612)	-	(2.612)	-
Juros pagos	(50.377)	(44.032)	(61.017)	(67.252)
Saldos finais	341.113	461.834	348.310	608.660

(\*) no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia avaliou os efeitos do NBC TG 48 (IFRS 9) e reconheceu uma redução de juros no montante de R\$2.612, decorrente a substituição da dívida com mesmo credor.

As parcelas de empréstimos, financiamentos classificados no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
2020	-	133.550	-	227.972
2021	89.582	104.150	90.793	110.924
2022	59.290	72.175	60.210	74.251
2023	48.600	19.986	49.365	20.695
2024	35.958	-	36.510	553
Após 2024	-	-	469	458
	233.430	329.861	237.347	434.853

Os empréstimos, financiamentos estão garantidos por hipoteca dos próprios bens financiados pelo penhor de recebíveis e por garantias de ativos das controladas.

## 11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC, do IGP-M ou do IPCA, e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Circulante:		
Aquisição normal	3	1.376
Permuta financeira	53.682	51.762
	<u>53.685</u>	<u>53.138</u>

## 12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Representam os valores recebidos por venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos cuja incorporação se encontra sob condição suspensiva e/ou por recebimentos superiores ao valor das receitas realizadas, bem como os adiantamentos decorrentes de permutas físicas a valor justo, a seguir demonstrados:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Permutas físicas - empreendimentos não lançados	7.200	21.087
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	-	1.343
Recebimentos superiores à apuração imobiliária - empreendimentos lançados	-	10.571
	<u>7.200</u>	<u>33.001</u>
Circulante	7.200	26.441
Não circulante	-	6.560

## 13. PROVISÃO PARA RISCOS

### a) Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, cíveis e ambientais, entre outras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

A movimentação da provisão para riscos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	Consolidado			
	Saldo em 31/12/2018	Constituições no exercício	Baixas por reversão/pagamento	Saldo em 31/12/2019
Cíveis	126.531	110.753	(116.249)	121.035
Tributárias	1.905	86	-	1.991
Trabalhistas	17.650	15.028	(11.727)	20.951
	<u>146.086</u>	<u>125.867</u>	<u>(127.976)</u>	<u>143.977</u>

	Consolidado			
	Saldo em 31/12/2017	Constituições no exercício	Baixas por reversão/pagamento	Saldo em 31/12/2018

Cíveis	125.858	50.008	(49.335)	126.531
Tributárias	1.777	128	-	1.905
Trabalhistas	21.908	14.722	(18.980)	17.650
	<u>149.543</u>	<u>64.858</u>	<u>(68.315)</u>	<u>146.086</u>

#### Cíveis

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 2.472 ações cíveis em andamento, dessas ações, 187 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 2.285 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (2.980 ações em 31 de dezembro de 2018, sendo 153 e 2.827 respectivamente). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$121.035 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$28.568 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R\$126.531 e R\$28.801 respectivamente em 31 de dezembro de 2018). Todas as ações nas quais a Companhia figura como ré têm como objeto, principalmente: (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança de condomínio; (iii) questionamento de cláusulas contratuais; e (iv) ações de indenizações.

#### Tributárias

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas eram partes em 101 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 46 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 55 processos a Companhia e suas controladas eram rés (86, 30 e 56 respectivamente em 31 de dezembro de 2018). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$9.110, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$6.754 (R\$15.775 e 7.406 respectivamente em 31 de dezembro de 2018), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$1.991 (R\$1.905 em 31 de dezembro de 2018).

#### Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas eram rés em 778 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$52.381 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$40.478 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível (889, R\$44.125 e R\$73.075 respectivamente em 31 de dezembro de 2018). Do total de processos trabalhistas, 674 (o que representa 86,63%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (778 o que representa 87,51% em 31 de dezembro de 2018).

A Companhia possui uma provisão, com data-base 31 de dezembro de 2019, de R\$20.951 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos advogados externos (R\$17.650 em 31 de dezembro de 2018). Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

#### b) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, dentro do prazo de cinco anos, provisão no montante

de R\$8.985 sendo R\$5.551 no passivo circulante e R\$3.434 no passivo não circulante (R\$5.413, R\$2.543 e R\$2.870 respectivamente em 31 de dezembro de 2018) em conta própria.

c) Provisão para indenizações

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos desembolsos estimados futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R\$561 (R\$7.859 em 31 de dezembro de 2018) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	2.410	2.060
Imposto de renda e contribuição social	2.359	2.004
	<u>4.769</u>	<u>4.064</u>
Circulante	3.565	3.799
Não circulante	1.204	265

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores, à alíquota nominal:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	365.965	296.895
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(420)	4.226
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(5.243)	(9.464)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a)	<u>(5.663)</u>	<u>(5.238)</u>

- (a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 1,55% e 1,76%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(257.919)	(277.052)
Alíquota - 34%	87.692	94.198
Efeitos tributários de (exclusões) adições:		
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(69.367)	(15.650)
Sobre receitas não tributáveis (d)	40.337	3.456
Sobre equivalência patrimonial	(38.131)	(53.650)
Crédito fiscal não contabilizado (b)	<u>20.531</u>	<u>28.354</u>

- (b) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem,

substancialmente, na participação em outras sociedades ("holding"), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais de R\$1.581 bilhão, até de 31 de dezembro de 2019 (sendo R\$1.487 bilhão até 31 de dezembro de 2018) e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro.

- (c) Os principais itens de efeitos tributários de despesas não dedutíveis, quando aplicável, são: provisão para créditos com perda esperada, amortização de remensuração de investimentos e provisão de PLR da Administração e Diretoria.
- (d) Referem-se a efeitos de receitas não tributáveis decorrente da remensuração de investimento e reconhecimento para perda com parceiro em negócio.

#### 15. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possui empreendimentos em construção, tendo todos seus empreendimentos classificados na linha de imóveis concluídos. Dessa forma essa nota não é aplicável para este exercício.

#### 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

##### a) Capital social

Em 05 de julho de 2019, a Companhia aprovou a realização de oferta de novas ações em reunião do Conselho de Administração, que posteriormente em 17 de julho de 2019, aprovou a homologação do aumento de capital em 405.000.000 novas ações, representando um aumento de R\$445.500 (em 31 de dezembro de 2018 o capital social é de R\$1.422.816, representado por 331.192.307 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado). Em 31 de dezembro de 2019, o capital social é de R\$1.868.316, representado por 736.192.307 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado. Demonstramos a seguir o quadro acionário nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

Acionista	31/12/2019		31/12/2018	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
JAR Participações Ltda.	111.630.390	15,2	82.770.814	25,0
Meyer Joseph Nigri e família	76.530.346	10,4	76.530.346	23,1
Cyrela Brazil Realty S/A.	(*)	(*)	25.439.958	7,7
Outros acionistas	548.031.571	74,44	146.451.189	44,2
	<u>736.192.307</u>	<u>100,0</u>	<u>331.192.307</u>	<u>100,0</u>

(\*) apresentado na rubrica de outros acionistas em 31 de dezembro de 2019.

O capital social autorizado é de 800.000.000 de ações.

##### b) Gastos com emissão de ações

Do montante de R\$39.682, R\$17.306 refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia, e R\$2.088 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da segunda subscrição de ações realizada em 2016, R\$1.263 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da terceira subscrição de ações realizada em 2017, e R\$19.025 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da oferta de novas ações realizada em 05 de julho de 2019 (respectivamente R\$20.657, R\$17.306, R\$2.088 e R\$1.263 em 31 de dezembro de 2018).

##### c) Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado ao final de cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do

capital social. Em função dos prejuízos apurados, não houve constituição de reserva legal nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

d) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido apurado ao final do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Em função dos prejuízos apurados, não houve proposta de dividendos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

e) Pagamento baseado em ações

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2019, tendo em vista a aprovação do Plano de Incentivo de Longo Prazo – PILP (nota nº23), a Companhia aprovou a extinção do Plano de Opção de Compra de Ações aprovado em assembleia geral extraordinária em 4 de julho 2006. Em 31 de dezembro de 2019 reconhecemos a baixa do saldo R\$9.186.

## 17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
<u>Receita operacional líquida</u>		
Com venda de imóveis	270.970	140.038
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	72.107	117.471
Com prestação de serviços	22.888	35.845
Ajuste a valor presente	-	50
Impostos sobre as vendas	(7.483)	(8.226)
Receita operacional líquida	358.482	285.178
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>		
Custo dos imóveis vendidos	(217.431)	(152.884)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(56.384)	(121.618)
Custo dos serviços prestados	(12.632)	(15.405)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	(40.530)	(32.884)
Custo das vendas e dos serviços	(326.977)	(322.791)

(a) Reversão da provisão para distratos de clientes registrado em "Receita operacional líquida" com base nas estimativas históricas e condições atuais do cenário macroeconômico bem como das restrições de créditos para financiamento imobiliário impostas recentemente pelas instituições financeiras. Do montante de R\$72.107, R\$50.243 estão contabilizados na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 5), R\$11.540 em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R\$10.324 em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R\$117.471, R\$105.430, R\$6.355 e R\$5.686 respectivamente em 31 de dezembro de 2018). E uma reversão para distratos de clientes em "Custo das vendas e dos serviços" no montante de R\$56.384 sendo contabilizado rubrica de "Imóveis a comercializar" (conforme descrito na nota nº 6), sendo R\$121.618 respectivamente em 31 de dezembro de 2018).

## 18. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Publicidade e propaganda	(14.575)	(14.902)



Depreciação e baixa de estandes de venda	(1.643)	(719)
Manutenção de estandes de venda	(1.646)	(1.900)
Comissões sobre vendas	(2.426)	(2.678)
	<u>(20.290)</u>	<u>(20.199)</u>

## 19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Pessoal	(13.426)	(10.757)	(21.489)	(19.073)
Ocupação	(691)	(2.098)	(1.201)	(3.119)
Utilidades e serviços	(3.607)	(4.387)	(7.790)	(8.046)
Serviços de terceiros	(3.200)	(3.508)	(7.529)	(11.131)
Consumo diversos obra	-	-	(2.359)	(1.878)
Marketing institucional	(284)	(94)	(284)	(94)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(2.600)	(2.983)	(4.143)	(4.505)
Outras despesas gerais administração	(1.447)	(1.668)	(3.026)	(2.483)
	<u>(25.255)</u>	<u>(25.495)</u>	<u>(47.821)</u>	<u>(50.329)</u>

## 20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(66.398)	(72.253)	(56.824)	(74.893)
Modificação de débito (*) – nota 10	2.612	-	2.612	-
Despesas bancárias	(1.151)	(452)	(3.290)	(2.848)
Outras despesas financeiras	(4.538)	(5.192)	(9.008)	(9.850)
	<u>(69.475)</u>	<u>(77.897)</u>	<u>(66.510)</u>	<u>(87.591)</u>
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	11.692	4.222	12.144	4.793
Variação monetária ativa e juros (**)	-	-	(1.310)	(5.941)
Juros e atualização sobre empréstimos	6.889	15.779	8.043	17.844
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	1.671	6.453
Outras receitas financeiras	170	333	1.485	3.090
	<u>18.751</u>	<u>20.334</u>	<u>22.033</u>	<u>26.239</u>

(\*) saldo credor decorrente de modificação de dívida com mesmo credor, conforme descrito na nota 10.

(\*\*) saldo devedor, refere-se a estorno da variação monetária ativa e juros na efetivação de rescisão de vendas de unidades concluídas.

## 21. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 9.c	(55.897)	(18.444)	(55.897)	(18.444)
Remensuração de investimento – nota nº 9.c	16.608	4.729	16.608	4.729
Baixa pela perda de controle (nota nº 9.c)	-	(4.729)	-	(4.729)
Baixa de imobilizado	-	(4.872)	-	(4.872)
Custo com venda de imobilizado	18	(362)	18	(362)
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(16.056)	(17.371)

(Perda) e ganho na venda de participações societárias - nota nº 9.b (ii)	42.474	1.836	(12.446)	1.836
Gastos com prospecção de terrenos	(497)	(78)	(567)	(160)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a)	(54.061)	(2.111)	(54.061)	(2.111)
Reversão (provisão) para créditos com perda esperada	-	-	4.104	(1.642)
Provisão para perdas na realização dos estoques	-	-	(48.560)	(9.124)
(Provisões) reversão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(5.960)	(4.864)	(18.028)	(29.156)
Provisão para indenizações a clientes	-	-	(22.381)	(18.055)
Outras receitas (despesas) operacionais	3.191	2.887	3.759	3.134
	<u>(54.124)</u>	<u>(26.008)</u>	<u>(203.507)</u>	<u>(96.327)</u>

(a) Provisão para perdas com créditos concedidos a parceiros e/ou construtores em empreendimentos imobiliários cuja capacidade financeira para honrar tais créditos se mostrou insuficiente na análise da Companhia. Os créditos são garantidos por quotas de capital das sociedades que desenvolvem os empreendimentos ou por avais dos parceiros.

## 22. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR

A Companhia mantém um plano para PLR, na rubrica de "Obrigações Trabalhistas", que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos seus lucros, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia, bem como de metas departamentais e individuais, que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR, na rubrica de "salários a pagar e encargos a recolher" no montante de R\$3.162, sendo R\$1.973 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$118 na rubrica "Custos de Construção" e R\$1.071 na rubrica "Honorários da Administração", sendo 15 referente a complemento de PLR de 2017 (Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou provisão de PLR R\$1.476, sendo R\$674 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$59 na rubrica "Custos de Construção" e R\$743 na rubrica "Honorários da Administração").

## 23. PLANO DE INCENTIVO DE LONGO PRAZO

Em 24 de abril de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia, o Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia ("Plano 2019"), e extinção do Plano do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, o qual havia sido aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 4 de julho de 2006.

Em 08 de maio de 2019, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração: (i) aprovação do Primeiro Programa de Incentivo de Longo Prazo ("1º Programa – ILP"), observados os termos do Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2019 ("Plano ILP");(ii) definição dos diretores da Companhia selecionados como beneficiários do 1º Programa – ILP; (iii) aprovação do Segundo Programa de Incentivo de Longo Prazo ("2º Programa – ILP"); (iv) definição dos profissionais e executivos da Companhia selecionados como beneficiários do 2º Programa – ILP.

O Plano 2019 prevê a possibilidade de atribuição de incentivos de longo prazo que podem ser consubstanciados: (i) no recebimento de ações de emissão da Companhia, (ii) no recebimento de opções de compra de ações da Companhia e/ou, (iii) no recebimento de valor financeiro correspondente ao valor de ações da Companhia ou de opções de compra de ações da Companhia, ou, ainda, decorrente da valorização de ações ou opções de compra de ações da Companhia.

O Plano 2019 tem como objetivos: (i) alinhar os interesses dos beneficiários aos interesses da Companhia e de seus acionistas, vinculando parte da remuneração dos Beneficiários ao desempenho da Companhia e à geração de valor para seus acionistas, participando em conjunto com os demais acionistas da valorização das ações bem como dos riscos a que a Companhia está sujeita; (ii) possibilitar à Companhia atrair e reter os beneficiários em seu quadro de administradores estatutários, executivos não estatutários e demais executivos elegíveis; e (iii) estimular o crescimento, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia e, conseqüentemente, a criação de valor de longo prazo para a Companhia e seus acionistas.

A Companhia reconheceu provisão para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no montante de R\$6.347, sendo R\$ 1.788 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" e R\$4.559 na rubrica "Honorários da Administração".

## 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros que se restringem a aplicações financeiras, captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e taxa de juros.

Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

### a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

#### i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associado a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras realizando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e segunda linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas a uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, visto que a Administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

#### ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, tampouco possui endividamento dessa natureza.

#### iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 4).
- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários,

para capital de giro, sistema financeiro de habitação, debêntures e CCBs (nota explicativa nº 10).

- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 5.

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 7, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que, pela característica dos índices aos quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexadas, não está exposta a variações significativas.

#### b) Categoria dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como suas categorias de classificação:

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	
Ativo						
Caixa e equivalentes - Nota 4.1	Nível 2	246.770	246.770	251.919	251.919	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2	Nível 2	125.386	125.386	127.633	127.633	(*)
Contas a receber – Nota 5	Nível 2	-	-	107.901	107.901	(**)
Parceiro em negócio – Nota 8	Nível 2	30.766	30.766	95.888	95.888	(**)
		<u>402.922</u>	<u>402.922</u>	<u>583.341</u>	<u>583.341</u>	
Passivo						
Empréstimos e financiamentos – Nota 10	Nível 2	271.883	271.883	279.080	279.080	(**)
Debêntures – Nota 10 (i)	Nível 2	69.230	69.230	69.230	69.230	(**)
Fornecedores	Nível 2	1.555	1.555	11.761	11.761	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 11	Nível 2	-	-	53.685	53.685	(**)
Parceiro em negócio – Nota 8	Nível 2	-	-	25.578	25.578	(**)
		<u>342.668</u>	<u>342.668</u>	<u>439.334</u>	<u>439.334</u>	

(\*) Valor justo por meio do resultado.

(\*\*) Custo amortizado.

A Companhia e suas subsidiárias aplicam as regras de hierarquização para avaliação dos valores justos de seus instrumentos financeiros, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no Nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) (Nível 3).

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro 2018, os únicos instrumentos

contabilizados a valor justo, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujo os ativos foram mensurados utilizando valores disponíveis de negociação em mercados ativos.

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos nem possui nenhuma operação de "swap", "hedge" ou similares.

d) Estimativa do valor justo

Consideram-se os seguintes métodos e premissas que foram utilizados para estimar o valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia:

- Aplicações financeiras em títulos e valores mobiliários que são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.
- Contas a receber, contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado.
- Passivos financeiros (Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis emitidas pela Companhia): o valor registrado não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2019 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, à variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos, à variação da Taxa Referencial - TR para financiamentos à construção e ao CDI para as aplicações financeiras.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de dezembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: BACEN), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a receita financeira bruta, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2019, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	4,50%	3,38%	2,25%
Posição em 31/12/2019 = R\$373.992 (*)		16.830	12.641	8.415

(\*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2019.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (fonte: BACEN), do IPCA (fonte: BACEN) e da TR para o ano 2019 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data-base utilizada para os empréstimos, os financiamentos e as debêntures foi 31 de dezembro de 2019, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

Operação	Risco	Consolidado		
		Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
CCBs Posição em 31/12/2019 = R\$144.763 (i)	IPCA	3,77% 5.458	4,71% 6.818	5,66% 8.194
Debêntures Posição em 31/12/2019 = R\$69.230 (i)	CDI	4,50% 3.115	5,63% 3.898	6,75% 4.673
CCBs Posição em 31/12/2019 = R\$115.100 (i)	CDI	4,50% 5.180	5,63% 6.480	6,75% 7.769
Títulos Securitizados Posição em 31/12/2019 = R\$19.217(ii)	IPCA	3,77% 724	4,71% 905	5,66% 1.088
		14.477	18.101	21.724

- (i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de dezembro de 2019.
- (ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2019.

## 25. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 31 de dezembro de 2019, são como segue:

	Vencimento até	Controladora	Consolidado
Seguro de obra e riscos cíveis	Mai./20 à Dez./20	-	43.880
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	09/05/2020	4.000	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2020	30.000	30.000

## 26. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro, cujo montante em 31 de dezembro de 2019 é de R\$4.412.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia ofereceu fianças bancárias a credores no montante de R\$55.565, sendo R\$53.457 por aquisição de terrenos e R\$2.108 arrendamento da sede da Companhia.

As controladas da Companhia possuíam, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$19.217 e R\$47.621, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2027, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram

constituídos como dívida na rubrica “Empréstimos e financiamentos” (nota explicativa nº 10):

Ano	31/12/2019	31/12/2018
2019	-	26.642
2020	15.300	17.244
Após 2021	3.917	3.735
	<u>19.217</u>	<u>47.621</u>

## 27. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras do pronunciamento técnico NBC TG 22 (IFRS 8). Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

## 28. RESULTADO POR AÇÃO

Básico e diluído: o cálculo básico e diluído do resultado por ação é feito através da divisão do resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o exercício:

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo do exercício	(257.919)	(277.052)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	517.603	329.377
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	<u>(0,49830)</u>	<u>(0,84114)</u>

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o cálculo do resultado por ação básico e diluído mantem-se o mesmo devido ao prejuízo apurado do exercício.

## 29. EVENTOS SUBSEQUENTES

### (a) Pré-pagamento de cédula de crédito bancário – (CCB)

Em linha com a estratégia de melhoria na estrutura do seu capital, em 03 de fevereiro de 2020, a Companhia efetuou o pré-pagamento de dois contratos de Cédula de Crédito Bancário - (CCB), com saldo devedor de R\$34.808 e R\$15.040. Estas CCBs foram contratadas em 22 de março de 2013 com o Banco Capitania, nos montantes iniciais de R\$87.500 e R\$37.500, com encargos de 9,25% e 11,76% a.a., acrescidos do índice IPCA e com vencimento em 22 de setembro de 2021.

### (b) Coronavírus COVID-19

Até a data de divulgação desse material, não houve impactos do surto de Coronavírus na operação da Companhia. No entanto, ciente de seu papel social, a Companhia já tomou medidas para proteger seus colaboradores, bem como para ajudar o Brasil a lidar com o assunto. Além de campanhas de conscientização sobre ações mitigadoras da transmissão (higienização frequente, evitar contatos, minimizar o número de reuniões presenciais, entre outras), colocamos preventivamente os colaboradores administrativos em trabalho à distância (*home office*). A Companhia seguirá acompanhando a evolução das ações necessárias junto ao Ministério da Saúde e entidades de classe. Neste momento há uma

forte volatilidade do valor das ações da Companhia negociadas em bolsa como reflexo da preocupação global sobre esta pandemia e seus desdobramentos. A Administração entende neste momento que as projeções utilizadas na análise de realização de seus ativos não devem sofrer mudanças significativas em função desse evento e mantém as premissas utilizadas.

(c) Agrupamento de ações

Em 18 de março de 2020, a Companhia propôs grupamento da totalidade das 736.192.307 (setecentas e trinta e seis milhões, cento e noventa e duas mil, trezentas e sete) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, de emissão da Companhia, na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação, sem modificação do capital social, nos termos do art. 12 da Lei das S.A.. Depois da consumação da operação proposta, o capital social da Companhia permanecerá no montante de R\$1.868.315, mas passará a ser dividido em 73.613.230 (setenta e três milhões, seiscentas e treze mil, duzentas e trinta) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal. Se aprovada esta proposta pela Assembleia Geral Extraordinária, o prejuízo por ação básico e diluído seria como segue:

	<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2019</u>
Prejuízo do exercício	(257.919)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares)	<u>51.760</u>
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	<u>(4,9830)</u>