

TECNISA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (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 da administração para aumento da liquidez (controladora)

Em 31 de dezembro de 2020, o balanço patrimonial da Companhia (controladora) apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$81.036 (R\$205.508 em 31 de dezembro 2019), sendo representado substancialmente pelos saldos de empréstimos e financiamentos e partes relacionadas. No consolidado, o balanço patrimonial apresenta excesso de ativo circulante sobre o passivo circulante de R\$404.563 (R\$379.750 em 31 de dezembro de 2019), sendo representado substancialmente pelos saldos de caixa e equivalentes de caixa e imóveis a comercializar.

A Companhia possui como estratégia para aumento de liquidez da controladora realizar a venda de estoques prontos e a alienação de terrenos não estratégicos de suas investidas e cessão de recebíveis, de forma a maximizar o resultado e o ingresso de dividendos, e adicionalmente, fazer a gestão e manutenção das despesas administrativas para mantê-las em patamares adequados ao seu contexto operacional.

1.2 Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde ("OMS"), relacionada ao novo Coronavírus ("COVID-19") que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar ao máximo eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Em 10 de junho de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância de as Companhias Abertas considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras para exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos, reconhecimento de receita, provisões para perda esperada de contas a receber (incluindo parceiros de negócios) e provisão para distratos.

Até a data destas demonstrações financeiras, a Companhia avaliou e identificou a necessidade de registrar provisão de não recuperabilidade de saldo de imóveis a comercializar conforme evidenciado nas notas explicativas 6 e 21. Como informação adicional, não houve redução de preço da tabela de vendas dos imóveis, não houve a aplicação de descontos relevantes nas vendas praticadas com os clientes, não houve aumento significativo de distratos ou atrasos de pagamento, tampouco paralização das obras em andamento nas investidas da Companhia.

Um dos reflexos mais notáveis da pandemia no setor imobiliário tem sido a inflação dos custos de construção, decorrente principalmente da oferta insuficiente de insumos que teve origem na redução da capacidade de produção. A retomada dessa capacidade, no entanto, tem sido gradual se comparado à rápida recuperação da demanda, pressionando os preços. Nesse cenário, a Companhia não teve impactos relevantes, já que grande parte dos insumos para as obras em andamento já havia sido contratada antes do início da pandemia. Cabe lembrar também que a carteira de recebíveis de unidades vendidas é corrigida pelo INCC-DI, índice que reflete, em certo grau, o aumento dos custos da construção, compensando os impactos no orçamento das obras. Os impactos nos futuros lançamentos serão avaliados caso a caso, sendo possível que a tendência de apreciação do preço dos imóveis acomode o aumento dos custos de construção. Adicionalmente, os estudos de viabilidade na aquisição de terrenos passam a considerar os custos atualizados, minimizando impactos futuros na operação.

Em 31 de dezembro a Companhia observou a evolução do Coronavírus e no cenário para exercício, a Companhia avaliou que não há impactos significativos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, além dos já divulgados.

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 17 de março de 2021.

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 3.13.

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 projeção da curva teórica por empreendimento, com percentual de 1,50% do custo total orçado da obra.

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. Incerteza sobre o tratamento do Imposto de Renda

A Administração da Companhia conduziu análises dos tratamentos fiscais que poderiam gerar incertezas na apuração dos tributos sobre o lucro conforme ICPC 22 (IFRIC 23), assim como mensurá-los e reavaliar aqueles que potencialmente poderiam expor a Companhia a riscos materialmente prováveis de perda. A administração da Companhia entende que a aplicação dessa interpretação não trará impactos significativos nas suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que os principais tratamentos de apuração de imposto de renda e de contribuição social são considerados pela administração da Companhia, com suporte dos seus consultores jurídicos, como provável que seja aceito em eventual sustentação nas esferas judiciais.

3.22. Operações de arrendamento mercantil

Conforme o pronunciamento contábil NBC TG 06 (R2) (IFRS 16) – Operações de arrendamento mercantil, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) o contrato foi avaliado para identificar se contém arrendamento, e se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período, em troca de contraprestações. Essa avaliação é realizada no momento inicial.

O custo do ativo de direito de uso compreende o valor inicial da mensuração do passivo de arrendamento, pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, custos iniciais incorrido e a estimativa de custos a serem incorridos para desmobilização do ativo, quando aplicável.

A Companhia deprecia seus ativos de direito de uso linearmente pelo prazo do arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, considerando inflação estimada a.a., descontados pela taxa média sobre empréstimos da Companhia, representando a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento e está reconhecido na rubrica "Outras contas a pagar".

No resultado é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

3.23. Novas normas, alterações e interpretações e normas contábeis

A Companhia avaliou as novas IFRSs e CPCs emitidas pelo IASB e pelo CPC, que entraram obrigatoriamente em vigor para os exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2020, conforme relacionado abaixo.

Pronunciamento	Descrição
CPC 15 (R1) – Definições de negócios	Esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos.
CPC 00 (R2) Estrutura conceitual para relatório financeiro	A pronunciamiento revisa alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes.

Pronunciamento	Descrição
CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48 -Reforma da Taxa de Juros de Referência	As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge.
CPC 26 (R1) e CPC 23 - Definição de material	As alterações fornecem uma nova definição de material que afirma, "a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários.

Na avaliação da Administração essas novas normas e pronunciamento não tiveram impactos nas demonstrações financeiras da Companhia findo em 31 de dezembro de 2020.

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

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	230	466	3.304	5.560
Aplicações financeiras	98.454	246.304	98.509	246.359
	<u>98.684</u>	<u>246.770</u>	<u>101.813</u>	<u>251.919</u>

Para as aplicações financeiras, 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	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Certificado de depósito bancário (CDB)	99,29%	98.454	195.139	98.454	195.139
Operações compromissadas e	-	-	51.165	-	51.165
Outras aplicações	98,26%	-	-	55	55
		<u>98.454</u>	<u>246.304</u>	<u>98.509</u>	<u>246.359</u>

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contas-correntes restritas	-	-	136	136
Aplicações financeiras restritas (a)	56.339	54.419	56.339	54.419
Fundos de investimento de renda fixa (b)	141.148	70.967	141.753	73.078
	<u>197.487</u>	<u>125.386</u>	<u>198.228</u>	<u>127.633</u>
Circulante	141.148	70.967	141.889	73.214
Não circulante	56.339	54.419	56.339	54.419

(a) Do montante de R\$56.339, o saldo de R\$55.388 refere-se a operações com CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, relacionada 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"), e R\$951 em CDB, remunerado à taxa média de 98% do CDI, que refere-se a *Cash Collateral* 9ª emissão de debêntures – vide nota explicativa nº 10(a).

(b) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto, com remuneração média de 113,88% e 96,91% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2020 e 2019, respectivamente.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Empreendimentos concluídos	196.843	144.685
Provisão para créditos com perda esperada	(4.896)	(3.200)
Provisão para distratos	(18.311)	(34.960)
	173.636	106.525
Cessão de recebíveis	-	1.376
	173.636	107.901
Circulante	47.172	80.655
Não circulante	126.464	27.246

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 8% e 12% ao ano, com provisões para distratos de clientes no valor acumulado de R\$18.311 (R\$34.960 para exercício findo em 31 de dezembro de 2019), conforme descrito na nota nº.17. Em 31 de dezembro de 2020, houve redução das provisões para distratos no montante de R\$16.649 (redução de R\$50.243 em 31 de dezembro de 2019), em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2019 decorrente da efetivação e revisão dos distratos ocorridos no exercício.

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, e abertura de parcelas vencidas e a vencer:

	Consolidado	
Ano de vencimento	31/12/2020	31/12/2019
2021	-	5.983
2022	20.603	4.907
2023	20.186	4.630
2024	19.594	4.118
2025	18.758	3.716
Após 2025	47.323	3.892
	126.464	27.246

	Consolidado	
Ano de vencimento	31/12/2020	31/12/2019
Vencido acima de 360 dias	Em carteira 26.009	Em carteira 45.913
Vencido de 181 a 360 dias	1.190	2.775
Vencido de 121 a 180 dias	673	1.096
Vencido de 91 a 120 dias	498	1.177
Vencido de 61 a 90 dias	50	76
Vencido de 31 a 60 dias	551	899
Vencido até 30 dias	1.786	1.766
	30.757	53.702

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
A Vencer de 0 a 30 dias	2.811	2.955
A Vencer de 31 a 60 dias	6.536	8.875
A Vencer de 61 a 90 dias	875	1.790
A Vencer de 91 a 120 dias	2.197	1.467
A Vencer de 121 a 180 dias	5.885	3.006
A Vencer de 181 a 360 dias	17.270	13.595
A Vencer acima de 360 dias	130.512	59.295
	<u>166.086</u>	<u>90.983</u>
	<u>196.843</u>	<u>144.685</u>
Provisão para créditos com perda esperada	(4.896)	(3.200)
Provisão para distratos	(18.311)	(34.960)
Cessão de recebíveis	-	1.376
	<u>173.636</u>	<u>107.901</u>

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Terrenos	463.849	203.564
<i>Impairment</i> – Terrenos	(73.689)	(68.501)
Imóveis concluídos (i)/(ii)	120.613	334.509
<i>Impairment</i> – Imóveis concluídos	(19.702)	(73.224)
Adiantamentos a fornecedores	357	55
	<u>491.428</u>	<u>396.403</u>
Circulante	376.296	281.605
Não circulante	115.132	114.798

(i) Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possuía imóveis em construção, em suas controladas, havendo apenas imóveis concluídos e terrenos.

(ii) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para distratos de clientes no montante de R\$16.087 (R\$34.564 para exercício findo em 31 de dezembro de 2019), conforme descrito na nota nº17. Em 31 de dezembro de 2020, houve uma redução no montante de R\$18.477 (R\$56.384 respectivamente em 2019), em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, decorrente da efetivação e revisão de distratos (nota nº17).

O saldo dos encargos capitalizado no consolidado, representou R\$10.337 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$27.248 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$37.585 em 31 de dezembro de 2020, (encargos de SFH de R\$36.865, encargos de outras dívidas de R\$42.069, perfazendo total de R\$78.934 em 31 de dezembro de 2019).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$26.520 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$13.736 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$40.256 em 31 de dezembro de 2020, (encargos de SFH de R\$21.542, encargos de outras dívidas de R\$18.988, perfazendo total de R\$40.530 em 31 de dezembro de 2019), 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 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

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

Os créditos com sociedades controladas em conjunto são compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	3.903	3.362	3.903	3.362
Belmont Investimentos Imobiliários Ltda.	26.495	-	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	286	4.121	-	-
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda. (iv)	3.230	-	3.230	-
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	997	2.852	-	-
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	10.791	54	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	488	4.992	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	326	3.375	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	1.164	3.078	-	-
Fremont Investimentos Imobiliários Ltda.	15.761	-	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	3.151	4.780	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	376	2.841	-	-
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.611	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	1.277	3.475	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	140	1.623	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	5.599	879	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	2.694	4.135	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	4.509	-	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	443	-	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	5.096	2.847	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	224	1.782	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	25.169	17	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	2.265	2.041	-	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.658	1.416	3.916
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.408	1.188	1.408	1.188
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	1.575	2.262	-	-
Tecnisa Urbanizadora Ltda.	1.836	1.374	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	84.925	86.356	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	245	1.233	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	6.708	5.561	-	-
Vigo Construtora Ltda.	840	3.823	-	-
Demais SPEs (i) (iii)	18.597	12.483	775	501
	230.518	172.803	(ii) 10.732	(ii) 8.967

- (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.
- (iii) Em 30 de junho de 2020, a Companhia pactuou contrato de mútuo com um de seus diretores no valor de R\$570, o montante será disponibilizado em 19 parcelas mensais, no valor de R\$30. Os recursos serão corrigidos pelo IPCA mais juros de 8% a.a.. O prazo contratual para pagamento é 28 de março de 2022. Em 31 de dezembro de 2020 o mútuo é de R\$219.
- (iv) A Companhia reconheceu em 13 de novembro de 2020 conforme nota explicativa nº9 b. (iii), participação na empresa BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., cujo quadro societário da sociedade consta um membro do Conselho de Administração na Companhia.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	2.775	14.975	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.076	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	11.517	6.301	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.418	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	2.257	3.788	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	4.290	4.315	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	81	11.308	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	16.603	20.981	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	699	13.427	-	-
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.788	22.788	22.788	22.788
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	2.561	21.804	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	5.238	5.932	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.990	3.990	3.990	3.990
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.400	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	7.122	6.888	7.122	6.888
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	6.720	6.720	6.720	6.720
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	10.987	10.632	10.987	10.632
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	-	36.056	-	-
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	-	272	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	31.413	31.667	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	54	54	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	1	12.922	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	6.771	7.118	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	1.682	2.599	1.682	2.599
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	5.225	5.127	5.225	5.127
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	30.494	19.869	30.494	19.869
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	4.116	2.822	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	4.716	4.573	-	-
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	426	8.633	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	56.595	54.925	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	2.904	17.721	-	-
Demais SPEs (i)	12.826	26.180	624	407
	254.851	399.281	(ii) 89.632	(ii) 79.020

- (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 23 de abril de 2020, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2020 em até R\$19.021 (R\$16.443 para o exercício de 2019).

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 2020</u>	Diretoria estatutária e administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Assessoramento	Total
Número de membros	10	7	3	3 (i)	23
Remuneração fixa:					
Salário, pró-abore, remuneração	6.024	1.725	144	117	8.010
Benefícios	1.899	-	-	-	1.899
Encargos sobre remuneração:					
INSS	1.205	345	29	23	1.602
	9.128	2.070	173	140	11.511

(i) sendo 1 membro remunerado.

<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-abore, 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.

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 2020 no montante de R\$5.473 (em 31 de dezembro de 2019, houve provisão no montante de R\$4.559) conforme descrito na nota nº 23.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados – PLR 2020 o montante de R\$355 e uma reversão de PLR 2019 no montante de R\$112 ambos na rubrica "Honorários da Administração". (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").

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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<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.	-	-	4.212	4.215
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	848	1.691
Integral Engenharia Ltda.	-	-	15.852	15.852
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	426	426
Ja Incorporadora Ltda.	-	-	-	14
Nunes Criatividade Serviços Ltda	-	-	-	28
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	-	-	-	5
Porto Ferraz Construtora Ltda.	13.480	12.192	18.311	18.315
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	10.065	18.574	10.065	18.574
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	18.115	18.099
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	-	2.063	2.063
	<u>23.545</u>	<u>30.766</u>	<u>86.498</u>	<u>95.888</u>

A Companhia mantém provisão para perda com créditos concedidos à parceiros de negócios de R\$135.697, sendo provisionado o montante R\$2.056 em 31 de dezembro de 2020, R\$54.061 em 31 de dezembro de 2019, e R\$79.580 em exercício anteriores, conforme descrito na nota nº21, demonstrado na movimentação acumulada abaixo:

Ativo não circulante	Mútuos e correções	Pagamentos	Provisão para perda	Saldo líquido 31/12/2020
Ferraz Bueno Administração e Part.	32.389	(21.301)	(11.088)	-
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	12.022	(8.085)	(3.937)	-
Porto Ferraz Construtora Ltda.	41.905	(18.369)	(5.225)	18.311
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	185.458	(59.946)	(115.447)	10.065
	<u>271.774</u>	<u>(107.701)</u>	<u>(135.697)</u>	<u>28.376</u>

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<u>Passivo circulante</u>		
Parceiros em Negócios:		
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	9.969	5.794
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	1.016	1.016
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.	2.515	1.393
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	254	726
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	2.292	5.995
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	9.995	9.995
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	659	659
	<u>26.700</u>	<u>25.578</u>

9. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Participações em:				
Sociedades controladas	515.807	567.456	-	-
Sociedades controladas em conjunto	562.807	605.689	562.807	605.689
Investidas indiretas	-	-	20.808	21.129
	<u>1.078.614</u>	<u>1.173.145</u>	<u>583.615</u>	<u>626.818</u>
Encargos financeiros controladora (*)	27.248	42.069	-	-
	<u>1.105.862</u>	<u>1.215.214</u>	<u>583.615</u>	<u>626.818</u>
Provisão para perda em investidas	(115.680)	(124.630)	(1.547)	(2.295)
Saldos líquido do investimento	<u>990.182</u>	<u>1.090.584</u>	<u>582.068</u>	<u>624.523</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

31/12/2020						31/12/2019				
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:										
Baltimore Invest. Imob. Ltda. (i)	87,18%	89.647	(228)	78.154	(199)	-	-	-	-	-
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	40.207	(12.868)	40.203	(12.867)	99,99%	53.076	(1.782)	53.071	(1.782)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(656)	(*)	(656)	99,99%	(*)	(1.869)	(*)	(1.869)
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(11.043)	(*)	(11.042)	99,99%	(*)	(39.565)	(*)	(39.561)
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(385)	(*)	(385)	99,99%	(*)	(1.752)	(*)	(1.752)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.101	(3.758)	14.100	(3.758)	99,99%	17.860	2.495	17.858	2.495
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.653	550	10.652	550	99,99%	24.898	1.123	24.896	1.123
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.685	(1.005)	19.683	(1.005)	99,99%	(*)	(1)	(*)	(1)
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	(*)	-	(*)	-	80,00%	(*)	-	(*)	-
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.788)	(*)	(1.788)	99,99%	(*)	504	(*)	504
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	25.622	(754)	25.619	(754)	99,99%	22.575	(656)	22.573	(656)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	17.552	(3.119)	17.550	(3.119)	99,99%	20.671	(221)	20.669	(221)
Entrerios Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.292	2.204	8.291	2.204	99,99%	(*)	(670)	(*)	(670)
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(176)	(*)	(176)	99,99%	(*)	(1.363)	(*)	(1.363)
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(2.642)	(*)	(2.642)	99,99%	(*)	(2.620)	(*)	(2.620)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(342)	(*)	(342)	99,99%	2.150	596	2.150	596
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	28.991	(459)	28.988	(459)	99,99%	(*)	(3)	(*)	(3)
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.578	(1.404)	15.576	(1.404)	99,99%	(*)	(3)	(*)	(3)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.958	(1.707)	11.957	(1.707)	99,99%	47.269	(2.840)	47.264	(2.840)
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(129)	(*)	(129)	99,99%	(*)	(1.742)	(*)	(1.742)
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.447)	(*)	(1.447)	99,99%	(*)	(4.085)	(*)	(4.085)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(3.180)	(*)	(3.180)	99,99%	(*)	(7.087)	(*)	(7.086)
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(4.290)	(*)	(4.290)	99,99%	(*)	(2.914)	(*)	(2.914)
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(5.416)	(*)	(5.415)	99,99%	(*)	(7.682)	(*)	(7.681)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.806)	(*)	(1.806)	99,99%	(*)	(3.973)	(*)	(3.973)
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.457	(1.877)	7.456	(1.877)	99,99%	15.087	2.267	15.085	2.267
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1.177)	(*)	(1.177)	99,99%	1.697	(416)	1.697	(416)
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(594)	(*)	(594)	99,99%	(*)	(3.252)	(*)	(3.252)
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.585	(327)	22.583	(327)	99,99%	20.712	(636)	20.710	(636)
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(3.048)	(*)	(3.048)	99,99%	(*)	(707)	(*)	(707)

31/12/2020						31/12/2019				
	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (Prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	31.421	(1.136)	26.708	(966)	85,00%	32.558	(3.678)	27.674	(3.126)
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(37)	(*)	(37)	99,99%	(*)	(191)	(*)	(191)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.254	205	8.253	205	99,99%	8.049	(1.237)	8.048	(1.237)
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(627)	(*)	(627)	99,99%	(*)	(1.603)	(*)	(1.603)
SW20 Empreend. Imob. Ltda. (ii)	99,99%	3.092	(2.979)	3.092	(2.979)	-	-	-	-	-
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.023	(277)	6.022	(277)	99,99%	7.859	(3.454)	7.858	(3.454)
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	9.719	9.498	9.718	9.497	99,99%	13.080	(4.993)	13.079	(4.993)
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	55.831	(9.323)	55.825	(9.322)	99,99%	65.154	(55.156)	65.147	(55.150)
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	80,00%	69.911	(1.761)	55.929	(1.409)	80,00%	71.673	1.786	57.338	1.429
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	(*)	114	(*)	114	99,99%	(*)	(3.369)	(*)	(3.369)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.404	(546)	8.403	(546)	99,99%	23.191	(567)	23.189	(567)
Demais SPEs (*****)		43.310	(13.968)	41.045	(13.357)		142.010	(11.132)	139.150	(9.167)
				515.807	(82.543)				567.456	(160.276)
Sociedades controladas em conjunto:										
BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda. (****)	70,00%	5.272	(87)	5.278	(61)	-	-	-	-	-
(iii) CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	134.808	2.372	33.702	593	25,00%	132.436	(6.168)	33.109	(1.542)
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	23.567	(24)	30.670	(14)	57,50%	23.491	(12)	30.625	(7)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	80,00%	-	(5.411)	-	(4.329)
Pucon Invest. Imob. S.A. (***)	20,00%	82.919	26.855	31.259	5.371	20,00%	72.090	18.545	31.317	3.709
Stuhlberger Incorpor. Ltda.	50,00%	87.026	(3.368)	43.513	(1.684)	50,00%	96.562	(9.776)	48.281	(4.888)
Windsor Invest. Imob. Ltda.(**)	57,50%	329.242	78.405	377.402	45.083	57,50%	357.837	99.998	418.557	57.499
Demais SPEs (*****)		76.728	(4.766)	40.983	(2.157)		82.934	(4.413)	43.800	(2.316)
				(a) 562.807	47.131				(a) 605.689	48.126
				1.078.614	(35.412)				1.173.145	(112.150)
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	35.524	356	17.762	178	50,00%	35.168	(2.950)	17.584	(1.475)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	4.670	(1.046)	2.335	(523)	50,00%	5.716	(1.966)	2.858	(983)
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	-	-	-	-	-	-	-	(100)	-	(75)
Demais SPEs (*****)		1.458	(271)	711	(137)		1.407	(806)	687	(408)
				(b) 20.808	(482)				(b) 21.129	(2.941)

31/12/2020					31/12/2019				
Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial	Particip.	Patrimônio líquido	Lucro (Prejuízo) do exercício	Saldo Investimentos	Saldo Equivalência patrimonial
			(a)+(b)583.615	46.649				(a)+(b)626.818	45.185

(*) Refere-se a investidas que apresentaram passivo a descoberto em 31 de dezembro de 2020. Nesta data o saldo representava o total do patrimônio líquido negativo na controladora é de R\$115.680 (R\$124.630 em 31 de dezembro de 2019) e no consolidado R\$1.547 (R\$2.295 em 31 de dezembro de 2019) 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 2020 R\$110.360 (R\$85.649 em 31 de dezembro de 2019) 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 2020 R\$9.868 (R\$4.437 em 31 de dezembro de 2019).

(****) Empresa com mais valia de investimento de R\$1.587 constituída em dezembro de 2020 BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.

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

- (i) A Companhia reconheceu em 31 de março de 2020 a alienação de 3.000 quotas correspondentes a 30% de participação na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de venda foi de R\$3, gerando um ganho de R\$7 (nota 21). Em 30 de outubro de 2020 a Companhia reconheceu a aquisição de 8.930.619 quotas correspondentes a 12,6869% de participação na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R\$1 (um real), gerando um ganho de R\$852. Em 30 de novembro de 2020 a Companhia reconheceu a aquisição de 6.525.454 quotas correspondentes a 7,2530% de participação na empresa Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R\$1 (um real), gerando um ganho de R\$629.
- (ii) A Companhia reconheceu em 31 de julho de 2020 a aquisição de 13.904.970 quotas correspondentes a 99% de participação na empresa SW20 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R\$6.169, gerando uma perda de R\$97 (nota 21).
- (iii) A Companhia reconheceu em 13 de novembro de 2020 a aquisição de 2.933.000 quotas correspondentes a 70% de participação na empresa BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., cujo preço de compra foi de R\$6.506.

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, e de 2019 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldos iniciais (líquido da provisão para perda em investidas)	1.090.584	1.239.295	624.523	774.688
Aumento (redução) de capital líquido na investida em caixa	76.290	11.216	220	(405)
Aumento (redução) de capital mediante a conversão de partes relacionadas	(15.379)	194.100	88	(4.281)
Aumento de investimento – nota 9.b (ii)	11.304	10.630	3.752	-
Baixa de investimento por venda	4	(50.409)	-	(6.182)
Resultado de equivalência patrimonial	(35.412)	(112.150)	45.422	43.545
Dividendos recebidos das investidas em caixa	(65.160)	(101.256)	(61.525)	(102.087)
Dividendos recebidos mediante a conversão de partes relacionadas	(28.673)	(38.947)	(3.084)	(4.459)
Encargos financeiros capitalizados (apropriados) (i)	(14.821)	(22.606)	1.227	1.640
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	(30.142)	(55.897)	(30.142)	(55.897)
<u>Efeito desconsolidação Pucon:</u>				
Remensuração de Investimento por perda de controle	-	16.608	-	16.608
Impacto do investimento pelo método de equivalência patrimonial	-	-	-	827
<u>Efeito aquisição BRC1:</u>				
Mais valia de investimento por aquisição (ii)	1.587	-	1.587	-
Saldos finais (líquido da provisão para perda em investidas)	990.182	1.090.584	582.068	624.523

(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 aquisição correspondente à compra de participação na empresa BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda., a Companhia reconheceu o valor de R\$1.587 de mais valia em seu investimento com controladas em conjunto.

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.

	31/12/2020						31/12/2019					
	Balanco Patrimonial					Lucro (Prejuízo) Líquido	Balanco Patrimonial					Lucro (Prejuízo) Líquido
	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida		Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Receita Líquida	
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	7.218	4.668	2.550	(5)	(788)	50,00%	7.780	4.442	3.338	(2)	668
BRC1 Investimentos Imobiliarios Ltda.	70,00%	10.173	4.901	5.272	-	(87)	-	-	-	-	-	-
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	454	175	279	-	(52)	70,59%	642	309	333	-	(302)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda	5,00%	9.634	114	9.520	-	-	5,00%	9.613	93	9.520	-	(20)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	174.184	39.376	134.808	3.122	2.372	25,00%	166.783	34.347	132.436	1.029	(6.168)
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	292	-	292	-	(35)	70,59%	327	-	327	-	7
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	10.098	-	10.098	-	-	40,00%	10.100	-	10.100	-	(3)
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	18.197	8.781	9.416	355	(5.468)	50,00%	23.991	9.109	14.882	8.183	(3.814)
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	65,00%	10.493	2	10.491	215	108	65,00%	10.590	205	10.385	(15)	12
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	23.696	129	23.567	-	(24)	57,50%	23.526	35	23.491	-	(12)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.994	147	14.847	14	44	75,00%	14.896	92	14.804	82	240
Pucon Invest. Imob. S.A.	20,00%	143.648	60.729	82.919	142.300	26.855	20,00%	119.128	47.038	72.090	89.468	18.545
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	7.976	334	7.642	(21)	(30)	50,00%	9.639	287	9.352	9	(26)
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	1.180	2.083	(903)	(123)	(229)	76,48%	1.090	1.764	(674)	89	(446)
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	3.480	898	2.582	811	980	60,00%	3.473	1.871	1.602	(71)	(1.182)
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	9.428	417	9.011	742	707	75,00%	9.435	1.144	8.291	1.116	505
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	136.731	49.705	87.026	33.548	(3.368)	50,00%	169.947	73.385	96.562	43.654	(9.776)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	80	272	(192)	-	(3)	70,59%	83	272	(189)	-	(52)
Windsor Invest. Imob. Ltda	57,50%	353.903	24.661	329.242	153.212	78.405	57,50%	391.811	33.974	357.837	308.904	99.998
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	35.989	465	35.524	636	356	50,00%	35.848	680	35.168	(2.684)	(2.950)
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	213	440	(227)	-	-	37,50%	214	441	(227)	-	3
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	34	-	34	457	454	49,98%	414	2.161	(1.747)	-	20
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend.Imob. Ltda.	20,00%	299	239	60	3	5	20,00%	795	740	55	-	15
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.470	2.753	(1.283)	16	(334)	50,00%	2.172	3.122	(950)	(322)	(828)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	8.446	3.776	4.670	(89)	(1.046)	50,00%	10.524	4.808	5.716	(299)	(1.966)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.364	-	1.364	-	(396)	50,00%	1.354	2	1.352	-	(16)
		983.674	205.065	778.609	335.193	98.426		1.024.175	220.321	803.854	449.141	92.452

10. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Moeda nacional:					
Debêntures 5ª Emissão (a)	140% do CDI	20.856	48.985	20.856	48.985
Debêntures 6ª Emissão (a)	4,50% + CDI	11.459	20.245	11.459	20.245
Debêntures 7ª Emissão (a)	7,25% + IPCA	62.314	-	62.314	-
Debêntures 8ª Emissão (a)	4,00% + CDI	48.874	-	48.874	-
Debêntures 9ª Emissão (a)	3,75% + CDI	69.936	-	69.936	-
Debêntures 9ª Emissão (a)	5,32% + IPCA	25.582	-	25.582	-
Debêntures 10ª Emissão (a)	4,20% + CDI	54.976	-	54.976	-
Debêntures 11ª Emissão (a)	6,85% + IPCA	49.433	-	49.433	-
CCB (b)	2,30% a 3,90% + 100% do CDI	83.976	115.100	83.976	115.100
CCB (c)	7,00% + IPCA	89.332	144.763	89.332	144.763
Títulos securitizados	5,00% a 12,00% + IPCA/IGP-M/INCC-DI	-	12.020	2.384	19.217
		516.738	341.113	519.122	348.310
Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		29.052	79.171	29.729	82.451
Debêntures		21.839	28.512	21.839	28.512
		50.891	107.683	51.568	110.963
Não Circulante:					
Empréstimos e financiamentos		144.256	192.712	145.963	196.629
Debêntures		321.591	40.718	321.591	40.718
		465.847	233.430	467.554	237.347

(a) Debêntures a pagar

Debêntures - 5ª emissão

Foi aprovada em 15 de julho de 2017, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº476, de 70 mil debêntures, totalizando R\$70.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em série única, e vencimento final em 15 de julho de 2021.

Debêntures - 6ª emissão

Foi aprovada em 15 de agosto de 2018, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 62 mil 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.

Debêntures - 7ª emissão

Foi aprovada em 22 de maio de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 74 mil debêntures, totalizando R\$74.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, e vencimento final em 26 de maio de 2025.

Debêntures - 8ª emissão

Foi aprovada em 25 de agosto de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 50 mil debêntures, totalizando R\$50.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, e vencimento final em 25 de agosto de 2023.

Debêntures - 9ª emissão

Foi aprovada em 11 de setembro de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 100 mil debêntures, totalizando R\$100.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em 8 (oito) séries, e vencimento final em 11 de março de 2026.

Debêntures - 10ª emissão

Foi aprovada em 03 de dezembro de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 55 mil debêntures, totalizando R\$55.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, e vencimento final em 09 de dezembro de 2024.

Debêntures - 11ª emissão

Foi aprovada em 18 de dezembro de 2020, a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 50 mil debêntures, totalizando R\$50.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie sem garantia real, em série única, e vencimento final em 26 de dezembro de 2025.

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 2020.

Debêntures	Índices financeiros		
5ª e 6ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 0,8$	E $\frac{\text{Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}}$	= ou > 1,50 ou < 0
Resultado	0,2769	2,3915	

Debêntures	Índices financeiros		
7ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (ex Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,2$	E $\frac{\text{Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e (Ex Financiamento à Produção) + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}}$	= ou > 1,50
Resultado	0,2769	2,3915	

Debêntures	Índices financeiros		
8ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (inc Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,0$	E $\frac{\text{Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção) + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}}$	= ou > 1,50 ou < 0
Resultado	0,2769	2,3915	

Debêntures	Índices financeiros		
9ª. Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (inc Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio líquido}} = < 0,7$		
Resultado	0,2507		

Debêntures	Índices financeiros		
10ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (inc Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou} < 1,0$	E $\frac{\text{Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção) + 'Imóveis a Pagar + 'Custos e Despesas a Apropriar}}$	= ou > 1,50 ou < 0

Resultado	0,2769	2,3915
Debêntures	Índices financeiros	
11ª Emissão	$\frac{\text{Dívida Líquida (inc Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou } < 1,1$	$\frac{\text{Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção} + \text{'Imóveis a Pagar} + \text{'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou } > 1,50 \text{ ou } < 0$
Resultado	0,2769	2,3915

(b) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB's imobiliárias, como destinação recursos para o financiamento de empreendimentos imobiliários e capital de giro. As CCBs estão garantidas por alienação de quotas da SPE Toledo Investimentos Imobiliários Ltda., e/ou alienações fiduciárias de terrenos.

(c) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de uma CCB, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB está garantida pela alienação fiduciária de cotas representativas do capital social da coligada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

As CCBs possuem cláusulas restritivas ("covenants"), que foram cumpridas em 31 de dezembro de 2020, conforme abaixo:

	Índices financeiros	
CCBs	$\frac{\text{Dívida Líquida (inc Financiamento à Produção)}}{\text{Patrimônio Líquido}} = \text{ou } < 1,20$	$\frac{\text{Total de Recebíveis + Imóveis a comercializar}}{\text{Diferença entre Dívida Líquida e Financiamento à Produção} + \text{'Imóveis a Pagar} + \text{'Custos e Despesas a Apropriar}} = \text{ou } > 1,50 \text{ ou } < 0$
Resultado	0,2769	2,3915

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldos iniciais	341.113	461.834	348.310	608.660
Ingressos	398.128	242.839	398.128	274.696
Juros incorridos	24.669	41.104	25.111	52.329
Pagamentos de principal	(222.561)	(351.675)	(227.816)	(523.746)
Modificação de débito (*) - nota 20	-	(2.612)	-	(2.612)
Juros pagos	(24.611)	(50.377)	(24.611)	(61.017)
Saldos finais	516.738	341.113	519.122	348.310

(*) 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:

	Controladora		Consolidado	
Ano de vencimento	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2021	-	89.582	-	90.793
2022	81.212	59.290	81.753	60.210
2023	152.839	48.600	153.322	49.365
2024	132.942	35.958	133.311	36.510
2025	66.542	-	66.752	349
Após 2025	32.312	-	32.416	120
	465.847	233.430	467.554	237.347

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	
	31/12/2020	31/12/2019
Circulante:		
Aquisição normal	541	3
Permuta financeira	58.470	53.682
	<u>59.011</u>	<u>53.685</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	
	31/12/2020	31/12/2019
Permutas físicas - empreendimentos não lançados (i)	21.667	7.200
Empreendimentos em cláusula suspensiva (ii)	15.812	-
	<u>37.479</u>	<u>7.200</u>
Circulante	7.252	7.200
Não Circulante	30.227	-

- (i) Saldo se refere a aquisição de novos terrenos para futura incorporação imobiliária, com permuta física.
- (ii) Saldo se refere a recebimento de promitentes oriundos de vendas de empreendimentos imobiliários, cuja cláusula suspensiva não havia sido cumprida até 31 de dezembro de 2020

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 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado			
	Saldo em 31/12/2019	Constituições no exercício (*)	Baixas por reversão e pagamentos (**)	Saldo em 31/12/2020
Cíveis	121.035	37.474	(70.625)	87.884
Tributárias	1.991	82	(18)	2.055
Trabalhistas	20.951	2.226	(9.755)	13.422
	143.977	39.782	(80.398)	103.361

(*) As constituições no exercício são compostas por ingresso de novas ações sendo R\$4.527 em processos cíveis e R\$25 trabalhistas; acrescido das correções sendo R\$501 em processos cíveis, R\$2.201 trabalhistas e R\$82 tributárias; e das reavaliações de êxitos em decisões de R\$32.446 para ações cíveis.

(**) As baixas por reversão e pagamentos são compostas por ações encerradas sendo R\$53.918 em processos cíveis, R\$18 tributárias e R\$6.968 trabalhistas; acrescido dos acordos realizados de R\$16.707 em ações cíveis, e reavaliações de êxitos em decisões de R\$2.787 para processos trabalhistas.

	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
	146.086	125.867	(127.976)	143.977

Cíveis

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 1.586 ações cíveis em andamento, dessas ações, 164 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 1.422 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (2.472 ações em 31 de dezembro de 2019, sendo 187 e 2.285 respectivamente). Nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$87.884 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$30.624 referentes às ações com probabilidade de perda possível (R\$121.035 e R\$28.568 respectivamente em 31 de dezembro de 2019). 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 2020, a Companhia e suas controladas eram partes em 104 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 51 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 53 processos a Companhia e suas controladas eram rés (101, 46 e 55 respectivamente em 31 de dezembro de 2019). O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$16.896, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$5.379 (R\$9.110 e R\$6.754 respectivamente em 31 de dezembro de 2019), para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$2.055 (R\$1.991 em 31 de dezembro de 2019).

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas eram rés em 450 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$33.558 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$39.582 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível (778, R\$52.381 e R\$40.478 respectivamente em 31 de dezembro de 2019). Do total de processos trabalhistas, 392 (o que representa 87,11%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas (674 o que representa 86,63% em 31 de dezembro de 2019).

A Companhia possui uma provisão, com data-base 31 de dezembro de 2020, de R\$13.422 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos advogados externos (R\$20.951 em 31 de dezembro de 2019). 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\$11.029 sendo R\$8.234 no passivo circulante e R\$2.795 no passivo não circulante (R\$8.985, R\$5.551 e R\$3.434 respectivamente em 31 de dezembro de 2019) 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\$20 (R\$561 em 31 de dezembro de 2019) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDOS E CORRENTE

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	3.893	2.410
Imposto de renda e contribuição social	3.777	2.359
	<u>7.670</u>	<u>4.769</u>
Circulante	2.084	3.565
Não circulante	5.586	1.204

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	180.647	365.965
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(1.419)	(420)

Imposto de renda e contribuição social – correntes	(4.349)	(5.243)
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a)	(5.768)	(5.663)

- (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 3,19% e 1,55%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(164.852)	(257.919)
Alíquota - 34%	56.050	87.692
Efeitos tributários de (exclusões) adições:		
Sobre despesas não dedutíveis (c)	(22.146)	(69.367)
Sobre receitas não tributáveis (d)	4.538	40.337
Sobre equivalência patrimonial	(12.040)	(38.131)
Crédito fiscal não contabilizado (b)	26.402	20.531

- (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 e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro de R\$1.658.262, até de 31 de dezembro de 2020 (sendo R\$1.580.609 bilhão até 31 de dezembro de 2019).
- (c) Os principais itens de efeitos tributários de despesas não dedutíveis, quando aplicável, são: amortização de remensuração de investimentos e provisão de PLR da Administração e Diretoria.
- (d) Referem-se a efeitos de receitas não tributáveis decorrente do pagamento de provisão de PLR da administração e estorno de provisão para contingências trabalhista.

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

Em 31 de dezembro de 2020, 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 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia é de R\$1.868.316, representado por 73.619.230 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, totalmente integralizado (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, totalizando R\$1.868.316, representado por 736.192.307 de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado em 31 de dezembro de 2019). Demonstramos a seguir o quadro acionário no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

Acionista	31/12/2020		31/12/2019	
	Quantidade de ações	%	Quantidade de ações	%
JAR Participações Ltda. (i)	-	-	11.163.039	15,2

Meyer Joseph Nigri e família	19.001.772	25,8	7.653.033	10,4
Outros acionistas	54.617.458	74,2	54.803.158	74,44
	<u>73.619.230</u>	<u>100,0</u>	<u>73.619.230</u>	<u>100,0</u>

- (i) JAR Participações foi extinta em 30 de junho de 2020, tendo suas ações transferidas para Meyer Joseph Nigri

O capital social autorizado é de 80.000.000 de ações.

Em 05 de maio de 2020, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o grupamento de ação, na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação.

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 2019.

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 2020 e de 2019.

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 2020 e de 2019.

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, reconhecendo a baixa em 31 de dezembro de 2019 do saldo R\$9.186.

17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<u>Receita operacional líquida</u>		
Com venda de imóveis	125.587	270.970
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	23.372	72.107
Com prestação de serviços	31.688	22.888
Impostos sobre as vendas	(6.476)	(7.483)
Receita operacional líquida	<u>174.171</u>	<u>358.482</u>
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>		
Custo dos imóveis vendidos	(116.924)	(217.431)
Reversão da provisão para distratos de clientes (a)	(18.477)	(56.384)
Custo dos serviços prestados	(14.674)	(12.632)
Encargos financeiros alocados ao custo (nota nº 6)	<u>(40.256)</u>	<u>(40.530)</u>

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<u>Receita operacional líquida</u>		
Custo das vendas e dos serviços	(190.331)	(326.977)

(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\$23.372, R\$16.649 estão contabilizados na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 5), R\$3.553 em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R\$3.170 em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante (R\$72.107, R\$50.243, R\$11.540 e R\$10.324 respectivamente em 31 de dezembro de 2019). E uma reversão para distratos de clientes em "Custo das vendas e dos serviços" no montante de R\$18.477 sendo contabilizado rubrica de "Imóveis a comercializar" (conforme descrito na nota nº 6), sendo R\$56.384 respectivamente em 31 de dezembro de 2019).

18. DESPESAS COMERCIAIS

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Publicidade e propaganda	(14.644)	(14.575)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(357)	(1.643)
Manutenção de estandes de venda	(1.178)	(1.646)
Comissões sobre vendas	(2.098)	(2.426)
	(18.277)	(20.290)

19. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Pessoal	(15.290)	(13.426)	(23.512)	(21.489)
Ocupação	(774)	(691)	(1.132)	(1.201)
Utilidades e serviços	(3.162)	(3.607)	(6.899)	(7.790)
Serviços de terceiros	(3.631)	(3.200)	(5.407)	(7.529)
Consumo diversos obra	-	-	(2.612)	(2.359)
Marketing institucional	(132)	(284)	(133)	(284)
Depreciação, amortização e baixa do imobilizado	(2.609)	(2.600)	(6.926)	(4.143)
Outras despesas gerais administração	(3.034)	(1.447)	(1.842)	(3.026)
	(28.632)	(25.255)	(48.463)	(47.821)

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(48.696)	(66.398)	(39.001)	(56.824)
Modificação de débito (*) – nota 10	-	2.612	-	2.612
Despesas bancárias	(1.720)	(1.151)	(3.627)	(3.290)
Outras despesas financeiras	(1.237)	(4.538)	(2.502)	(9.008)
	(51.653)	(69.475)	(45.130)	(66.510)
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	7.611	11.692	7.653	12.144
Variação monetária ativa e juros (**)	-	-	11.001	(1.310)

Juros e atualização sobre empréstimos	8	6.889	8	8.043
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	3.520	1.671
Outras receitas financeiras (***)	531	170	4.402	1.485
	<u>8.150</u>	<u>18.751</u>	<u>26.584</u>	<u>22.033</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.

(***) do montante de R\$4.402, R\$3.297 trata-se de variação monetária ativa sobre depósito judicial recebido

21. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Amortização de remensuração de investimento – nota nº 9.c	(30.142)	(55.897)	(30.142)	(55.897)
Remensuração de investimento – nota nº 9.c	-	16.608	-	16.608
Custo com venda de imobilizado	-	18	-	18
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(9.758)	(16.056)
Ganho (perda) na aquisição e venda de participações societárias – nota nº 9.b (i) (ii)	1.391	42.474	1.391	(12.446)
Gastos com prospecção de terrenos	(567)	(497)	(1.113)	(567)
Provisão para perdas com parceiros em negócios (a) – nota nº 8	(2.056)	(54.061)	(2.056)	(54.061)
Reversão (provisão) para créditos com perda esperada	-	-	(1.695)	4.104
Perda para créditos de com perda esperada	-	-	(573)	-
Provisão para perdas na realização dos estoques (b)	-	-	(9.257)	(48.560)
(Provisões) reversão para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(4.327)	(5.960)	(11.085)	(18.028)
Provisão para indenizações a clientes	-	-	(18.513)	(22.381)
Outras receitas (despesas) operacionais (c)	(4.377)	3.191	(5.055)	3.759
	<u>(40.078)</u>	<u>(54.124)</u>	<u>(87.856)</u>	<u>(203.507)</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.

(b) Em 31 de dezembro de 2020 o montante de provisão é de R\$9.257, sendo R\$11.349 de provisão registrada no primeiro trimestre de 2020 para as unidades imobiliárias que compõe o empreendimento hoteleiro The Five; e uma reversão de R\$3.320 no terceiro trimestre para as unidades imobiliárias concluídas que compõe o empreendimento Pistão Sul em Brasília, no quarto trimestre de 2020 houve um provisão registrada de R\$1.228.

(c) Do montante de R\$5.055, R\$2.994 refere-se a gastos não recorrentes com consultoria jurídica, financeira e publicações para atender assuntos societários da Companhia no terceiro trimestre de 2020, R\$1.248 de impostos a recuperar prescrito e R\$813 de outras despesas operacionais.

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 2020, 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\$2.354, sendo R\$1.816 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”, R\$182 na rubrica “Custos de Construção” e R\$356 na rubrica “Honorários da Administração”. (Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou provisão de PLR 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).

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, consequentemente, a criação de valor de longo prazo para a Companhia e seus acionistas.

A Companhia mantém no passivo não circulante a provisão acumulada de R\$13.500 para o Plano de Incentivo de Longo Prazo, sendo provisionado em 31 de dezembro de 2020 o montante de de R\$7.153, sendo R\$ 1.680 na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas” e R\$5.473 na rubrica “Honorários da Administração”(R\$6.347, R\$6.347, R\$1.788 e R\$4.559 respectivamente em 31 de dezembro de 2019

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 informações contábeis intermediárias, 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 (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:

		Controladora		Consolidado		
	Hierarquia	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo	Mensuração
Ativo						
Caixa e equivalentes - Nota 4.1	Nível 2	98.684	98.684	102.051	102.051	(*)
Títulos e valores mobiliários - Nota 4.2	Nível 2	197.487	197.487	198.228	198.228	(*)
Contas a receber – Nota 5	Nível 2	-	-	173.636	173.636	(**)
Parceiro em negócio – Nota 8	Nível 2	23.545	23.545	86.498	86.498	(**)
		<u>319.716</u>	<u>319.716</u>	<u>560.413</u>	<u>560.413</u>	
Passivo						
Empréstimos e financiamentos – Nota 10	Nível 2	173.308	175.455	175.692	177.839	(**)
Debêntures – Nota 10 (i)	Nível 2	343.430	343.233	343.430	343.233	(**)
Fornecedores	Nível 2	1.182	1.182	8.241	8.241	(**)
Contas a pagar por aquisições de imóveis – Nota 11	Nível 2	-	-	78.861	78.861	(**)
Parceiro em negócio – Nota 8	Nível 2	-	-	26.700	26.700	(**)
		<u>517.920</u>	<u>519.870</u>	<u>632.924</u>	<u>634.874</u>	

(*) Valor justo por meio do resultado.

(**) Custo amortizado.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2020.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, considerado em 31 de dezembro de 2020 e como segue:

	Taxa contratual (a.a.)	Taxa atual no mercado (a.a.)	Datas de vencimento finais
Debêntures 6ª, 8ª, 9ª e 10ª Emissão	CDI + 3,75% a 4,50% a.a.	CDI + 4,20% a.a.	agosto/2022 a março/2026
Debêntures 5ª Emissão	140% do CDI	CDI + 0,95% a.a.	setembro/2021
Debêntures 7ª, 9ª e 11ª Emissão	IPCA + 5,32% a 7,25% a.a.	IPCA + 6,32%	maio/2025 a março/2026
CCB	CDI + 2,30% a 3,90% a.a	CDI + 4,20% a.a.	março/2021 a dezembro/2024
CCB	IPCA + 7,00% a.a.	IPCA + 6,32%	julho/2024
Títulos securitizados	IPCA/IGP-M/INCC-DI + 10,00% a 12,00%	IPCA/IGP-M/INCC-DI + 10,00% a 12,00%	Contrato cliente

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber e fornecedores, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos para 31 de dezembro de 2020.

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:

- (i) Preços cotados (não ajustados) em mercados para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- (ii) 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).
- (iii) 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 2020 e de 2019, os únicos instrumentos contabilizados a valor justo por meio do resultado, referem-se substancialmente ao fundo de investimento cujos 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 apresenta variações para o valor justo conforme nota explicativa nº 24 b.

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 2020 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 2020, 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 2020, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Consolidado			
	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	3,00%	2,25%	1,50%
Posição em 31/12/2020 = R\$296.737 (*)		8.902	6.677	4.451

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2020, 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 2020 (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 2020, 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 31/12/2020 = R\$89.332 (i)	IPCA	3,56% 3.180	4,45% 3.975	5,34% 4.770
Debêntures Posição em 31/12/2020 = R\$137.329 (i)	IPCA	3,56% 4.889	4,45% 6.111	5,34% 7.333
Debêntures Posição em 31/12/2020 = R\$206.101 (i)	CDI	3,00% 6.183	3,75% 7.729	4,50% 9.275
CCBs Posição em 31/12/2020 = R\$83.976 (i)	CDI	3,00% 2.519	3,75% 3.149	4,50% 3.779
Títulos Securitizados Posição em 31/12/2020 = R\$2.384(ii)	IPCA	3,56% 85	4,45% 106	5,34% 127
		16.856	21.070	25.284

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de dezembro de 2020.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2020.

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 2020, são como segue:

	Vencimento até	Controladora e consolidado
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	05/06/2021	4.000
Seguro de responsabilidade civil – administradores	18/02/2021	32.000

Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores emitir opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto à adequação pela administração da Companhia.

26. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia não prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro em 31 de dezembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia ofereceu fianças bancárias a credores no

montante de R\$59.903, sendo R\$57.660 por aquisição de terrenos e R\$2.243 arrendamento da sede da Companhia.

As controladas da Companhia possuíam, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, operações de securitização em aberto, nos montantes de R\$2.384 e R\$19.217, 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	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	15.300
2021	677	1.212
2022	541	920
Após 2022	1.166	1.785
	<u>2.384</u>	<u>19.217</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	
	31/12/2020	31/12/2019
Prejuízo do exercício	(164.852)	(257.919)
Quantidade de ações circulação média ponderada (em milhares) (a)	73.619	51.760
Resultado básico e diluído por ação (em reais)	<u>(2,23926)</u>	<u>(4,98298)</u>

- (a) Considerado o grupamento das ações ordinárias aprovado em 05 de maio de 2020, através de Assembleia Geral Extraordinária, na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o cálculo do resultado por ação básico e diluído mantém-se o mesmo devido ao prejuízo apurado do exercício.

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

(a) 12ª Emissão de debêntures

Em fevereiro de 2021, a Companhia concluiu a 12ª emissão de debêntures, com a captação de R\$112, com prazo de 5 anos, promovendo uma melhora no perfil da dívida e reforçando o caixa.

(b) Cessão de recebíveis

Em fevereiro de 2021, foi realizada a cessão de parte dos recebíveis performados, no

montante de R\$80, que visa reforçar o caixa da Companhia, bem como contribuir para a redução do endividamento líquido.

(c) Aquisição de terrenos

Em março de 2021 a Companhia concluiu a aquisição de dois terrenos, localizados nas regiões da Chácara Flora e Vila da Saúde, na cidade de São Paulo, com VGV potencial de R\$208, com desembolso de R\$25.