

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("CAL" ou "Companhia") foi constituída em 13 de julho de 1962, atua sob a forma de sociedade anônima de capital aberto e tem sua sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 - 2º andar, Edifício Corporate Bloco C. Atualmente, suas operações compreendem a execução e administração de obras de construção civil em geral, serviços de empreitada, por conta própria ou de terceiros, e incorporações de empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, tem como objetivo a participação no capital social em outras sociedades, como sócia, cotista ou acionista.

Posição financeira e plano da Administração para aumento da liquidez

A Administração monitora constantemente a liquidez da Companhia e tem como plano de ação a busca de investidores financeiros parceiros para participar em conjunto dos empreendimentos imobiliários. Além disso, temos como alternativa, caso necessário, a busca por financiamento bancário, considerando que atualmente a Companhia não possui qualquer alavancagem financeira. O indicador de problemas financeiros percebido foi a geração de caixa operacional negativo na controladora em R\$4.479 e no consolidado em R\$15.105. Com relação a reversão do prejuízo apresentado no exercício de 2019 de R\$24.666, a Administração entende que se refere, principalmente, ao período de investimentos para o novo ciclo de crescimento com novos lançamentos e contratações de obras ao longo de 2020, cujo cenário foi revertido em 2020.

COVID-19

Contexto

Em 31 de dezembro de 2019, a Organização Mundial de Saúde (OMS) emitiu o primeiro alerta de uma nova doença, depois que autoridades chinesas notificaram casos de uma misteriosa pneumonia na cidade de Wuhan. No dia 9 de janeiro, foi anunciado pela OMS que os casos de pneumonia estariam ocorrendo devido a um novo Coronavírus, tipo semelhante ao da Síndrome Respiratória Aguda Grave (Sars).

No dia 20 de janeiro de 2020, foi comprovado que a transmissão entre pessoas já havia ocorrido e que os diagnósticos fora da China já estavam confirmados no Japão, Coreia do Sul, Tailândia, Taiwan, México e Estados Unidos. Diante dos casos de mortes na China, o país decidiu suspender a circulação de trens entre as cidades. Alguns países como EUA, Itália, Coreia do Sul, Irã, Turquia, Rússia e Austrália passaram a adotar várias providências em seus aeroportos, incluindo a restrição de entrada de pessoas advindas de alguns desses países. No Brasil, o primeiro caso foi confirmado no final de fevereiro e foram confirmados mais de 9.204.731 casos até a data deste memorando (conforme <https://covid.saude.gov.br/> em 01/02/2021).

Esse evento acabou afetando a economia mundial e, certamente, irá gerar impactos que devem ser refletidos, em alguma extensão, nos demonstrativos contábeis e financeiros das empresas brasileiras e outras espalhadas pelo mundo.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

COVID--Continuação

Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da Companhia não foram afetadas diretamente pelo cenário econômico e da pandemia do COVID-19. Por outro lado, a Companhia tomou medidas preventivas para geração de maior liquidez no caixa para superar um cenário econômico futuro mais incerto e desafiador.

Redução ao Valor Recuperável de Ativos

Até o momento, não há indícios de que a pandemia possa inviabilizar a realização dos ativos nos valores atualmente nas demonstrações financeiras.

Instrumentos financeiros

A Companhia, atualmente, dispõe de uma pequena carteira de clientes e majoritariamente com curto fluxo de recebimento. O saldo de inadimplentes é composto majoritariamente por alienação fiduciária, reduzindo os riscos de perda com inadimplência.

Comentários finais

A Companhia vem adotando medidas de prevenção à disseminação do vírus, segundo orientações do Governo Federal, Estadual e Prefeituras, além das recomendações da Secretaria do Trabalho, Ministério da Economia, Ministério da Saúde e Organização Mundial da Saúde. É seguido também as diretrizes específicas da Construção Civil, como Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), Seconci/SP (Serviço Social da Construção), Secovi/SP (Sindicato da Habitação), SindusCon/SP (Sindicato da Construção Civil de São Paulo) e Sintracon/SP (Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo). O escritório está funcionando com nossos colaboradores atuando em regime de rodízio *home office* e presencial.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Contexto operacional--Continuação

COVID--Continuação

Comentários finais--Continuação

As obras seguem as atividades com as equipes orientadas e cumprindo todos os cuidados e procedimentos para evitar o contágio do Covid-19. Como medidas de prevenção ao Covid-19 em nossos estabelecimentos temos: aferição da temperatura corporal com termômetro digital infravermelho nas recepções, preenchimento de relatórios diários de saúde para identificar possíveis sintomas, reforço na higienização dos ambientes com sanitizações e pulverizações periódicas nos ambientes, tapetes higienizadores desinfetantes, reforço com *banners* e placas de orientação e prevenção, vídeos orientativos de prevenção ao Coronavírus nas portarias das obras e escritório, álcool gel em todos os ambientes, uso obrigatório de máscaras para todos que acessam nossos estabelecimentos, janelas e portas mantidas abertas para a ventilação constante, marcação no piso e nas cadeiras nos refeitórios para manter o distanciamento, boletins informativos, compra de testes rápidos para uso conforme necessidade e testes PCR para amostragem nas obras nos casos de necessidade. Todas estas ações são monitoradas pelos profissionais de segurança do trabalho da Companhia.

A Companhia entende que demonstrações complementares para orientar efeitos da pandemia sobre as demonstrações financeiras são inexistentes tanto para Controladora quanto para as suas Controladas e coligadas diretas e empreendimentos em conjunto.

Concluimos, desta forma, que a Companhia mantém suas atividades apesar da pandemia de COVID-19 e seus efeitos político-sócio-econômicos no país e no mundo, não sendo necessário neste momento quaisquer ajustes nas demonstrações financeiras individual e consolidada.

Com base nas últimas notícias sobre a evolução do Coronavírus e observando o período em que a Companhia operou neste cenário, a Companhia avaliou e não identificou até a presente data, impactos significativos nas demonstrações financeiras, individual e consolidada, do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

a) Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 à 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 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras.

Na preparação das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são adotados julgamentos e avaliação de premissas para o reconhecimento das estimativas no registro de determinados ativos, passivos e outras operações como: impostos diferidos, provisões para garantias, provisão para demandas judiciais e provisão para créditos de liquidação duvidosa, entre outros. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras. A Administração monitora e revisa periodicamente essas estimativas contábeis e suas premissas.

As demonstrações financeiras foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pela Diretoria em 19 de fevereiro de 2021.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das demonstrações financeiras--Continuação

b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d) Empresas do grupo e participação acionária

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e pelo pronunciamento técnico CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas, mencionadas na nota 9.

Controladas	Participação acionária - %	
	31/12/2020	31/12/2019
<u>Controladas diretas</u>		
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	100,00	100,00
CAL – Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	100,00	100,00
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	100,00	100,00
Lindenberg Vendas Ltda.	100,00	100,00
<u>Controladas indiretas</u>		
Bari Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Barolo Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Ferrette Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Novara Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Varese Incorporação Ltda.	100,00	100,00
Viseu Incorporação Ltda.	100,00	100,00
<u>Coligadas diretas</u>		
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	15,00	15,00
<u>Coligadas indiretas</u>		
Amadora Incorporação Ltda.	10,00	10,00
Aosta Incorporação Ltda.	32,16	100,00
Laurenza Incorporação SPE Ltda.	37,00	37,00
Lion Incorporação SPE Ltda.	40,00	40,00
SPE Bandeira Incorporação Ltda.	49,00	49,00
Toliara Incorporação SPE Ltda.	30,00	30,00
Valência Incorporação Ltda.	50,00	50,00

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das demonstrações financeiras--Continuação

e) Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras

i) Controladas

demonstrações financeiras de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Controladas em conjunto

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

iii) As transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados, sendo destacada a participação dos sócios não controladores. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação das informações anuais--Continuação

e) Base de consolidação--Continuação

iv) Outras considerações

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida. Em 31 de dezembro de 2020, houve necessidade de constituição de provisão para perdas em investimentos.

Adicionalmente, a Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada ou controlada em conjunto sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Empresa calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2020, houve necessidade de constituição de provisão para perdas ao valor recuperável dos investimentos em coligadas, conforme Nota 9.

f) Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2020, o capital circulante líquido da Controladora é negativo em R\$1.115 (R\$309 negativo em 31 de dezembro de 2019). Por outro lado, o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$39.819 em 31 de dezembro de 2020. A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados uma vez que a Empresa conta com mecanismos para movimentar recursos entre as empresas de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha como base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras de alta liquidez. São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2. Contas a receber

A comercialização das unidades imobiliárias é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("PoC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

3.2.1. Provisão para perda esperada para risco de crédito

A provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber.

Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo do prazo dos recebíveis a partir do reconhecimento inicial.

Consequentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e a provisão é reconhecida na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda diminuir e a mesma puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o seu reconhecimento inicial (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da provisão será reconhecida na demonstração do resultado.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.2. Contas a receber--Continuação

3.2.2. Provisão para distratos

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas a mais de 120 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas ao final de cada exercício findo das demonstrações financeiras e que, subsequentemente, distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não devolverá aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial de devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "Outros passivos", no balanço patrimonial.

3.3. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos e permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para construção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado quando de sua posse, podendo ser no contrato de compra e venda ou na lavratura da escritura, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.3. Imóveis a comercializar--Continuação

Anualmente, a Companhia revisa o valor de seus imóveis a comercializar para identificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente da análise do valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido é constituída provisão.

Contas a pagar por aquisição de terrenos

Contas a pagar por aquisição de terrenos são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de terrenos são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar por aquisição de terrenos são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

3.4. Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método de equivalência patrimonial e o resultado dessa avaliação tem como contrapartida a conta de "Equivalência patrimonial". A participação em controlada que apresenta situação de patrimônio líquido negativo foi registrada no passivo não circulante na rubrica de "Provisão para perda com investimentos".

3.5. Redução ao valor recuperável

Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.5. Redução ao valor recuperável--Continuação

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros são revistos pelo menos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado e ajustado. O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a “unidade geradora de caixa ou UGC”).

Os imóveis a comercializar são revisados anualmente, na data de encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada unidade e lote existente, independentemente de ter ocorrido eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de uma unidade ou lote não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perda é contabilizada como contrapartida na demonstração do resultado.

3.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. Aos passivos são acrescidos, quando aplicável, os correspondentes encargos e as variações monetárias incorridos até a data do balanço. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.7. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime do Lucro Real: o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.7. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

3.8. Apuração do resultado

Os valores das receitas de venda de unidades ou lotes concluídos, dos custos e despesas são apropriados ao resultado de acordo com o período de competência. As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base no estágio de execução das obras (medição financeira) e estão relacionadas à prestação de serviços de construção.

3.9. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação da receita e resultado com a venda de imóveis, nas sociedades investidas, não consolidadas as seguintes práticas são adotadas:

Na venda de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, que prevê que a entidade deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer à obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no. 02/2018.

A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção: O custo incorrido, incluindo o custo do terreno, correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida.

A receita com venda de unidades imobiliárias é mensurada pelo valor efetivamente contratado, sendo os valores de contas a receber, calculados a valor presente considerando os prazos dos recebimentos futuros.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.9. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária)

- (a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2017, antecipadamente, 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 Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.9. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária) --Continuação

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltados a pessoas de média baixa, média e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 20% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

A Companhia também realiza financiamento direto com o promitente em certas situações quando este não consegue obter o repasse com a instituição financeira. Assim como nos financiamentos através de IF as unidades são dadas como garantia.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.9. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária) --Continuação

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriadas as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa nº 18, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa nº 6, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes 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 dos exercícios.
- As demais despesas, incluindo, os estandes de vendas (quando com vida útil igual ou inferior a 1 ano), propaganda e publicidade e comissões sobre as vendas, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa nº 20.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.8. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

i) Venda de bens (Incorporação imobiliária) --Continuação

- (c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado na rubrica de receita operacional líquida conforme apresentado na Nota Explicativa 18.
- (d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa nº 3.2.2.

ii) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como socio participante e com apresentação deste investimento na rubrica de "Créditos com parceiros nos empreendimentos". As receitas de juros sobre aplicações financeiras são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e atualizações monetárias das unidades vendida após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como socio ostensivo, consequentemente, as operações da SCP são consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas e as obrigações da Companhia perante aos sócios participantes são apresentadas na rubrica de "Débitos com parceiros em empreendimentos". Os custos de empréstimos são registrados em despesas financeiras no período em que são incorridos pelo método da taxa efetiva. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia, exceto aqueles capitalizados conforme divulgado na Nota Explicativa nº 3.9 (i) "encargos financeiros".

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.9. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

iii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

Permutas: (i) As permutas de terrenos (físicas), com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização.; (2) As permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Prevaecem para estas transações (permuta física e financeira) os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. A classificação entre o passivo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários.

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada anualmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todos os empreendimentos imobiliários da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto ao longo da construção dos mesmos, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização. A classificação entre o passivo circulante e o passivo não circulante é realizada de acordo com a curva estimada de gastos históricos dessa natureza com os empreendimentos imobiliários da Companhia, definidos pela área de Engenharia.

3.10. Resultado por ação

O lucro básico por ação é calculado dividindo-se o lucro atribuível aos titulares de ações ordinárias da Companhia pelo número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o período.

Não há direitos sobre o lucro diferenciado entre as ações preferenciais e ordinárias. Dessa forma, o resultado por ação será o mesmo para ambas as classes de ações.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.11. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Julgamentos

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, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil "PoC" utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;
- Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais;

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.11. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

- Avaliação do valor recuperável de ativos: a Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, no imobilizado e no intangível. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.

3.12. Sociedade em contas de participação - “SCP”

Para viabilização de projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores (pessoas jurídicas e/ou pessoas físicas) em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo Débitos com parceiros em empreendimentos (Nota Explicativa nº 8.4). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. A classificação entre o circulante e o não circulante está consistente com os fluxos financeiros de recebimentos dos empreendimentos imobiliários, levando em consideração a expectativa de devolução dos valores aos sócios parceiros.

3.13. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e Mensuração

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; e
- Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Mensuração subsequente

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.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.13. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros

São classificados entre as categorias abaixo de acordo com o propósito para os quais foram adquiridos ou emitidos:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado: são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo é receber fluxos de caixa contratuais onde seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam, exclusivamente, pagamentos e juros do valor principal.
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado por meio de outros resultados abrangentes: são mensurados num modelo de negócio cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros.
- (iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: quaisquer ativos financeiros que não sejam classificados numa das duas categorias acima mencionadas devem ser mensurados e reconhecidos ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros que são detidos para negociação e gerenciados com base no justo valor, também estão incluídos nesta categoria.

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Empresa incluem fornecedores, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas, débito com parceiros em empreendimentos, contas a pagar por aquisição de terrenos e passivo de arrendamento.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.13. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, fornecedores, contas a pagar com partes relacionadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, passivo de arrendamento e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota 13

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.14. Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008 que aprovou o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, emitido pelo CPC. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte do conjunto das demonstrações financeiras da controladora e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas.

3.15. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	68	2	585	23
Aplicações financeiras (a):	406	1	9.583	114
	474	3	10.168	137

As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário - CDB e operações compromissadas, remuneradas a taxas entre 50% e 98% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI e para as quais não há restrições para resgate imediato.

5. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Contas a receber por venda de imóveis (b)	12.504	777
Contas a receber por serviços prestados (a)	1.823	394
	14.327	1.171
Provisão para crédito de liquidação duvidosa (c)	(245)	-
Ajuste a valor presente (d)	(108)	-
	13.974	1.171
Circulante	13.452	701
Não circulante	522	470

- a) Contas a receber de clientes decorrentes de serviços de empreitada global, taxa de administração de obras, assistência técnica e comissão de vendas.
- b) Saldo de contas a receber decorrente da venda de unidades imobiliárias concluídas e em andamento. O saldo é atualizado pela variação do Nacional de Custo da Construção – INCC até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e juros pela Tabela price de 12% ao ano. O saldo é 100% garantido por alienação fiduciária.
- c) A provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas esperadas na realização das contas a receber, que consiste no modelo de negócio aplicado pela Companhia, considerando tanto o histórico de perdas quanto a expectativa de perda futura esperada de acordo com a CPC-48. A liquidação dessas transações envolvendo estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.
- d) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia + CDI, descontado pelo IGPM projetado comparado com a média do NTB-B, dos dois o maior. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de 3,05% a.a.

O saldo em 31 de dezembro de 2020 e de 31 de dezembro de 2019 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber de clientes--Continuação

A composição das contas a receber, por vencimento, conforme segue:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Vencidas		
Até 60 dias	19	96
De 61 a 90 dias	15	18
De 91 a 180 dias	-	53
De 181 a 365 dias	77	102
Acima de 365 dias	245	58
	356	327
A vencer		
2021	13.449	557
2022	247	139
2023	257	148
Após 2024	18	-
	14.327	1.171

Os saldos vencidos, em sua maioria, são recebíveis de vendas de unidades imobiliárias, para os quais a Companhia tem atuado para a regularização da inadimplência.

A Companhia possui expectativa de realização da totalidade do contas a receber, tendo em vista que os valores de mercado das unidades são superiores ao saldo registrado em contas a receber uma vez que os saldos são garantidos por alienação fiduciária.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Terreno para futura incorporação	-	-	-	38.781
Imóveis em construção (c)	-	-	37.177	-
Unidades concluídas (b)	-	-	800	1.379
Loteamento	342	342	651	1.520
Provisão para desvalorização (a)	(171)	(171)	(326)	(386)
	171	171	38.302	41.294
Circulante	-	-	37.176	40.159
Não circulante	171	171	1.126	1.135

(a) A Administração da Companhia revisa trimestralmente o valor contábil dos seus terrenos e imóveis a comercializar em construção para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência de análise do valor realizável líquido e registra a provisão das possíveis perdas nos seus estoques.

(b) Referente a propriedade Apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Edifício Evergreen, situado a Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros, nº 569, no Parque Bairro Morumbi.

(c) Custos incorridos referente a obra do empreendimento Lindenberg Cambuí (SPE Viseu) localizado no bairro Cambuí na cidade de Campinas/SP, no qual teve o lançamento e início de obra em março/2020 e o empreendimento Lindenberg Vila Mariana (SPE Barolo) localizado no bairro de Vila Mariana na cidade de São Paulo/SP, no qual teve o lançamento em dezembro/2020 e com previsão de início de obra no primeiro semestre de 2021.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
COFINS retido a recuperar	37	-	40	-
CSLL retido a recuperar	34	34	259	242
IRRF sobre aplicação financeira	54	54	107	105
IRRF sobre serviços	89	89	314	285
IRRF a recuperar	-	-	77	72
Outros impostos	16	54	111	316
	230	231	908	1.020
Circulante	-	-	15	21
Não circulante	230	231	893	999

8. Partes relacionadas

8.1. Receitas com partes relacionadas

Conforme demonstrado a seguir, a receita bruta é formada pela prestação de serviços e venda de unidades imobiliárias a terceiros em 31 de dezembro de 2020 e parte das receitas de serviços prestados pela Companhia com suas controladas em 31 de dezembro de 2019 decorre de contratos firmados com empresas ligadas, principalmente as sociedades investidas da controlada Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receita bruta com partes relacionadas	1.974	2.067
Receita bruta com terceiros	31.051	2.524
Total	33.025	4.591
Representatividade das receitas com partes relacionadas	5,9%	45,0%

Os serviços prestados referem-se principalmente à construção, assistência técnica e administração de obras e foram contratados a taxas que variam de 8% a 9% do custo das obras.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

8.2. Contas a receber de partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Dividendos a receber</u>				
Amadora Incorporação Ltda.	-	-	157	157
Novara Incorporação Ltda.	-	-	4	4
<u>Mútuos (a)</u>				
Nabi Andrade Construtora Ltda.	2.873	1.759	2.873	1.759
(-) Provisão para perda de contrato de mútuo	-	(1.759)	-	(1.759)
<u>Contas a receber (b)</u>				
EUG345 Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	-	-	584	2.224
<u>Adiantamento para futuro aumento de capital e outros (c)</u>				
Cal Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	-	4.188	-	-
Laurenza Incorporação Ltda.	-	-	102	-
Lindenberg São Paulo Inc. Ltda.	-	4	-	-
Lion Incorporação Ltda.	-	-	16	-
Valência Incorporação Ltda.	-	-	26	-
<u>Reembolso de despesas (d)</u>				
LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	-	3.432	-
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	-	-	12	-
Clermont Incorporação SPE Ltda.	118	-	118	-
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	-	-	-	4.719
Madiere Incorporação Ltda.	58	-	58	-
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.	4	-	4	-
NDA Construções Ltda. / Alfacon Construções Ltda.	116	-	116	-
	3.169	4.204	7.490	7.103
Circulante	-	-	745	7.103
Não circulante	3.169	4.204	6.745	5

- (a) Referem-se ao mútuo a receber com partes relacionadas principalmente, com vencimento 31 de dezembro de 2021. Os montantes estão sujeitos à atualização fixa mais percentual do CDI. Em 2020, a Companhia reverteu provisão para perda, pois conseguiu em decisão judicial favorável para execução processual para recebimento de imóvel do parceiro através de alienação judicial. Adicionalmente, essa decisão está suportada por nossos assessores jurídicos externos.
- (b) Refere-se a venda de participação societária da Eugenio de Medeiros Empreendimentos e Participações Ltda., com vencimentos em 12 parcelas de R\$185 a partir de 05 de fevereiro de 2020.
- (c) Referente a adiantamentos para futuro aumento de capital, que foram integralizados em 2020.
- (d) Referente a reembolso de despesas em 31 de dezembro de 2020, sendo que os valores praticados são os mesmos de mercado. Adicionalmente, o principal saldo refere-se a reembolso da LDI Desenvolvimento Imobiliário S/A no valor de R\$3.432 referente aos serviços de *backoffice* em vencimento em 2021.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

8.3. Débitos com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Mútuo</u>				
Lindenberg Vendas Ltda.	-	-	10	10
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	25	25	25	25
Lion Incorporação Ltda.	4	-	4	3.909
Viseu Incorporação Ltda.	-	-	-	30
<u>Contas a pagar</u>				
Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.(e)	-	-	2.250	-
	29	25	2.289	3.974
Circulante	29	25	2.289	3.944
Não circulante	-	-	-	30

(e) Referem-se ao contas a pagar de partes relacionadas principalmente, com vencimento 31 de dezembro de 2021. Os montantes estão sujeitos à atualização fixa mais percentual do CDI. .

8.4. Débito com parceiros em empreendimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Sociedade em Conta de Participação (a)</u>				
Projeto reserva Itaim	-	-	4.057	-
Rimini Incorporação	23.029	-	23.029	2.055
	23.029	-	27.086	2.055
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	23.029	-	27.086	2.055

a) A Sociedade em Conta de Participação (SCPs) é o acordo entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no artigo 991 do Código Civil. Estão devidamente contabilizados. Os acordos preveem que os sócios-participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) sua participação do resultado mensal da SCP até a conclusão do seu fim específico. As participações dos sócios participantes são as seguintes para cada empreendimento:

- Projeto Reserva Itaim – 4,22%
- Rimini Incorporação – 9,14%

Movimentação com créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação das SCPs nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo anterior	-	-	2.055	-
Aportes recebidos	22.088	-	23.713	2.055

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Repasse apurado do período (Nota 19)	941	-	1.318	-
Saldo final	23.029	-	27.086	2.055

8. Partes relacionadas--Continuação

8.5 Adiantamento para incorporações futuras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Rimini Incorporação Ltda.	-	13.550	-	13.550

Refere-se à parceria com investidores para financiamento de empreendimentos que serão desenvolvidos pela Companhia. Em junho de 2020, foi formalizado o contrato de SCP e saldo foi reclassificado para débitos com parceiros.

8.6. Remuneração da administração e diretores

Em Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 24 de abril de 2020, foi aprovada a remuneração global máxima anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2020 em até R\$6.750. Em 31 de dezembro de 2020, o montante pago aos administradores foi de R\$2.082 (R\$569 em 31 de dezembro de 2019), registrados nas rubricas de custo dos serviços prestados e despesas gerais e administrativas, mencionadas na Nota 20.

9. Investimentos e provisão para perda de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Investimentos em controladas e coligadas (a)	72.453	29.719	50.238	27.341
Encargos capitalizados	793	-	793	-
	73.246	29.719	51.031	27.341
Provisão para perdas com controladas e coligadas (a)	-	(2.547)	(558)	(294)
	73.246	27.172	50.473	27.047

- a) Participações societárias avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Quando o patrimônio líquido está negativo, são apresentadas no passivo não circulante na conta de provisão para perdas com investimentos.

As principais informações das participações societárias diretas e a composição dos investimentos, são como segue:

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

[illegible]

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos e provisão para perda de investimentos--Continuação

Controladora – 31 de dezembro de 2019									
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<u>Controladas</u>									
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	1.482	254	5	16	1.714	(31)	100%	1.714	(31)
CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	5.653	2.050	3.476	6.773	(2.547)	(13.175)	100%	(2.547)	(13.175)
Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.	41.376	7.166	14.444	26.612	7.486	1.395	100%	7.486	420
Lindenberg Vendas Ltda.	3	31	16	-	18	(23)	100%	18	(23)
<u>Coligadas diretas</u>									
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	176.399	-	57	-	176.342	-	15%	20.501	1
								<u>27.172</u>	<u>(12.808)</u>
								Investimentos em controladas	29.719
								Provisão para perdas com controladas	(2.547)
Consolidado – 31 de dezembro de 2019									
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
<u>Coligadas</u>									
Acireale Incorporação SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	10%	-	(213)
Amadora Incorporação Ltda.	205	356	1.714	14	(1.167)	150	10%	(121)	15
Eugenio de Medeiros Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	20%	-	(110)
Lion Incorporação SPE Ltda.	3.994	-	4.040	-	(46)	4.652	40%	(19)	1.861
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	86.670	89.729	57	-	176.342	-	15%	20.501	1
SPE Bandeira Incorporação S.A.	46.686	-	643	35.424	10.619	(472)	49%	4.751	(231)
Toliara Incorporações SPE Ltda.	79	97	5	3	168	(70)	30%	51	(21)
Valencia Incorporação Ltda.	54	-	364	-	(310)	(1.304)	50%	(154)	(652)
Laurenza Incorporação Ltda.	8.053	932	3.356	119	5.510	(1.304)	50%	2.038	564
								<u>27.047</u>	<u>1.214</u>
								Investimentos em coligadas	27.341
								Provisão para perdas com coligadas	(294)

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos e provisão para perda de investimentos--Continuação

A movimentação dos investimentos para o período findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldos em 1 de janeiro de 2020	27.172	27.237	27.047	22.988
Integralização de capital em controladas e investidas	40.612	40.054	21.924	24.414
Venda de participação	-	-	-	(1.181)
Dividendos recebidos	(1.480)	(27.311)	(1.581)	(20.830)
Equivalência patrimonial	6.149	(12.808)	2.290	1.214
Ganho de capital na distribuição desproporcional de dividendos	-	-	-	442
Encargos financeiros capitalizados	908	-	908	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados ao resultado	(115)	-	(115)	-
Saldos finais em 31 de dezembro de 2020	73.246	27.172	50.473	27.047

10. Obrigações tributárias parceladas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Parcelamento da Lei nº 11.941/09 - REFIS IV	579	732	812	1.099
	579	732	812	1.099
Circulante	151	151	290	288
Não circulante	428	581	522	811

A movimentação das obrigações tributárias parceladas para o período de findo em 31 de dezembro de 2020 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo no início do período	732	1.198	1.099	1.689
Juros provisionados	15	21	17	30
Amortização do principal e juros	(168)	(487)	(303)	(620)
Saldo no fim do período	579	732	813	1.099

- (a) Em outubro de 2018 houve o cancelamento de um dos parcelamentos após a obtenção de sentença procedente no processo que originou o parcelamento de débitos a favor da União.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Obrigações tributárias parceladas--Continuação

Parcelamento da Lei nº 11.941/09 - REFIS IV

Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941/09 e da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/09, a Receita Federal do Brasil instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de REFIS IV. A opção pelos parcelamentos de que trata essa Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Esse programa permite o parcelamento, em até 180 meses, de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Em 27 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a opção pelo parcelamento, com prazo que varia entre 30 e 180 meses, dependendo da natureza dos débitos e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada à inexistência de atraso no pagamento das parcelas e, no que for aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Esse parcelamento prevê, entre outros: (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia; e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social dos valores remanescentes de multa e juros.

PPI - Prefeitura de São Paulo

No exercício de 2006, os débitos municipais em aberto foram objeto do Programa de Parcelamento Incentivado - PPI com a Prefeitura do Município de São Paulo. O saldo do parcelamento está sujeito à atualização pela taxa Selic, podendo ser pago em até 120 meses.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Obrigações por aquisição de terrenos

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Barolo Incorporação SPE Ltda. (a)	11.658	18.366
Viseu Incorporação SPE Ltda. (b)	688	16.316
Permuta financeira a pagar (b)	16.487	-
(-) Ajuste a valor presente (a)	(235)	-
	28.598	34.682
Circulante	11.560	8.116
Não circulante	17.038	26.566

- a) Aquisição de imóvel a Rua França Pinto, nº 616/628, São Paulo/SP no valor de R\$19.000 que serão pagos em 30 parcelas mensais de R\$633 corrigidas pelo INCC-DI. Até 31 de dezembro de 2020 foram liquidadas 13 parcelas.
- b) Aquisição de imóvel a Rua Barreto Leme, nº2.175, Cambuí/Campinas no valor de R\$16.745 que serão pagos com permuta financeira de 24% do VGV – Volume Geral de Vendas e 36 parcelas mensais de R\$43 corrigidas pelo IGP-M. Até 31 de dezembro de 2020 foram liquidadas 20 parcelas de R\$43 e 8 parcelas da permuta financeira.

12. Provisões para garantias, demandas judiciais e pró-labore

	Controladora		
	Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (a)	Provisão para garantia e outros (a)	Total
Saldos finais em 31 de dezembro de 2019	16.926	-	16.926
Variações líquidas no exercício	387	-	387
Saldos finais em 31 de dezembro de 2020	17.313	-	17.313
Circulante em 31 de dezembro de 2020	-	-	-
Não circulante em 31 de dezembro de 2020	17.313	-	17.313
Circulante em 31 de dezembro de 2019	-	-	-
Não circulante em 31 de dezembro de 2019	16.926	-	16.926

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Provisões para garantias, demandas judiciais e pró-labore—Continuação

	Consolidado		
	Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (a)	Provisão para garantia e outros (a) e (b)	Total
Saldos finais em 31 de dezembro de 2019	16.926	3.031	19.957
Variações líquidas no exercício	387	(1.407)	(1.020)
Saldos finais em 31 de dezembro de 2020	17.313	1.624	18.937
Circulante em 31 de dezembro de 2020	-	1.099	1.099
Não circulante em 31 de dezembro de 2020	17.313	525	17.838
Circulante em 31 de dezembro de 2019	-	1.438	1.438
Não circulante em 31 de dezembro de 2019	16.926	1.593	18.519

- (a) A Companhia concede garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, pelo período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida considerando a estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A constituição da provisão para garantias é registrada na controlada ao longo da construção dos empreendimentos administrados pela Companhia e, após a entrega destes, tem início o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controlada, e na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica “Manutenção de obras prontas”.

- (b) São representados os processos classificados com o risco de perda provável:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Trabalhista	10.426	10.200
Tributário	586	709
Cível	6.301	6.019
	17.313	16.926

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos. A provisão é estabelecida por valores atualizados, para processos trabalhistas, cíveis e tributários em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia, para os casos em que a perda é considerada provável.

Em dezembro de 2020, a Companhia mensurou com base na avaliação de especialistas e nas condições processuais de cada ação o montante de R\$13.188 (R\$5.907 trabalhistas, R\$275 tributários e R\$7.006 cível) de contingências classificadas com o risco de perda possível às quais não foram provisionadas.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
	31/12/2020	31/12/2020
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	34.622	34.622
Gastos na emissão de CRI	(902)	(902)
	33.720	33.720
Circulante	-	-
Não circulante	33.720	33.720

Em 06 de abril de 2020, a Companhia realizou sua emissão das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 06 de abril de 2020. A colocação dos CRIs no mercado em série única ocorreu por meio da oferta simples de 30.000 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1.000, perfazendo R\$30.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da emissão contam com garantia representada pela cessão fiduciária de Direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade das cedentes fiduciantes (investidas da Controladora) e da Companhia, direitos e valores depositados pelos compradores das unidades imobiliárias, pelas cedentes fiduciantes ou pela Controladora, em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento de tais valores, nos termos do contrato de cessão fiduciária. Em 28 de agosto a Companhia liquidou o montante de R\$10.079 não restando compromisso com Crédito Imobiliário.

Em 19 de agosto de 2020, a Companhia realizou sua emissão das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 06 de abril de 2020. A colocação dos CRIs no mercado em série única ocorreu por meio da oferta simples de 35.000 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1.000, perfazendo R\$35.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da emissão contam com garantia representada pela cessão fiduciária de Direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade das cedentes fiduciantes (investidas da Controladora: SPE Bandeira, SPE Barolo, SPE Monza, SPE Forenza) com garantia dos recebíveis das SPE Bandeira, SPE Viseu e SPE Barolo

As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão sujeitas à variação do CDI, acrescida de 6% ao ano e cujo vencimento será em 12 parcelas mensais com a primeira em 12 de agosto de 2024.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cláusulas contratuais restritivas

A operação de CRIs não possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante, existentes em 31 de dezembro de 2020:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2024	13.316	13.316
2025	21.306	21.306
Total	34.622	34.622

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos no período de findo em 31 de dezembro de 2020 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldos iniciais	-	-
(+) Liberação	60.119	60.119
(-) Amortização principal	(25.448)	(25.448)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos	908	908
(-) Juros pagos	(957)	(957)
(+) Gastos com emissão de debêntures	(967)	(967)
(-) Amortização de gastos emissão debêntures	65	65
Saldo finais	33.720	33.720

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Obrigações trabalhistas</u>				
Salários	-	-	1.036	1.078
Imposto de renda pessoa física	39	10	352	301
FGTS a recolher	-	2	239	87
INSS a recolher	3	1	141	90
<u>Obrigações tributárias</u>				
RET recolher	-	-	213	-
COFINS a recolher	-	-	185	11
CSLL a recolher	-	-	133	3
IRPJ a recolher	-	-	120	4
PIS a recolher	-	-	40	2
Outros impostos	12	13	115	28
	54	25	2.534	1.602
Circulante	54	25	2.513	1.576
Não circulante	-	-	21	26

15. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos das contas a receber decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social correntes é como segue:

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	1.943	(24.666)
<i>Alíquota nominal</i>	<i>34%</i>	<i>34%</i>
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL:	(661)	8.386
Efeito da alíquota nominal sobre: (+/-)		
Equivalência patrimonial	2.091	(4.355)
Adições e exclusões temporárias	424	(2.956)
Exclusões permanentes	(320)	(2)
Outros	557	(1.073)
Despesa do imposto de renda e contribuição social:	-	-
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	-	-
Diferido	-	-

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receitas de incorporação imobiliária	23.468	-
<i>Alíquota Nominal</i>	<i>1,92%</i>	<i>1,92%</i>
Regime Especial de Tributação (RET)	(451)	-
Receita de incorporação imobiliária	2.151	73
<i>Alíquota Nominal</i>	<i>3,08%</i>	<i>3,08%</i>
Lucro Presumido	(66)	(2)
Total de IRPJ/CSLL - Lucro presumido	(66)	(2)
Receitas de prestação de serviços	1.232	-
<i>Alíquota Nominal</i>	<i>10,88%</i>	<i>10,88%</i>
Lucro Presumido	(134)	-
Demais Receitas (**)	-	18
Total de IRPJ/CSLL - Lucro presumido	(134)	18
IRPJ/CSLL - Controladas (RET + Lucro Presumido)	(651)	18
Outros	(25)	-
Despesa do imposto de renda e contribuição social:	(676)	18
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(540)	(9)
Diferido	(136)	27

A administração não registrou impostos diferidos sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é de R\$16.000, totalmente integralizado, representado por 124.040 ações ordinárias e 248.079 ações preferenciais, sem valor nominal. As ações possuem as seguintes características:

Ação preferencial

As ações preferenciais não têm direito a voto, respeitadas as determinações legais. Em futuros aumentos de capital por subscrição, a Companhia poderá, a qualquer tempo, propor aumentos do capital social por subscrição sem guardar a proporcionalidade existente entre as ações ordinárias e preferenciais, limitadas as últimas até 2/3 do total do capital social.

Aos possuidores de ações preferenciais são conferidas as seguintes vantagens:

- (i) Prioridade na percepção de um dividendo mínimo anual e não cumulativo de 6,5% sobre o valor do capital social próprio ou a participação proporcional de 25% do lucro líquido, prevalecendo o valor maior;
- (ii) Participação em igualdade de condições com as ações ordinárias na distribuição de lucros que excederem o mínimo deste parágrafo, bem como as bonificações por capitalização de reservas, lucros e correção monetária; e
- (iii) Irresistibilidade e prioridade, até o valor do capital social próprio a essa espécie de ação, como também participação proporcional no valor patrimonial, no caso de liquidação da Companhia.

Ação ordinária

As ações ordinárias conferem o direito a um voto nas Assembleias Gerais ou o direito ao voto múltiplo nos casos e na forma previstos em lei.

As ações ordinárias conferem direito ao recebimento de dividendos.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a composição das ações ordinárias da Companhia está demonstrada da seguinte forma:

Acionistas	Ações ordinárias	Capital votante - %
Lindenberg Investimentos Ltda.	116.996	94,32%
José Oswaldo Morales Junior	6.419	5,17%
Outros acionistas	625	0,50%
	<u>124.040</u>	<u>100%</u>

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação

17.2. Destinação dos lucros

No fim do exercício social é constituída a título de reserva legal, 5% do lucro líquido do exercício até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia. Após a constituição da reserva, obrigatoriamente 6,5% sobre o valor do capital social próprio ou a participação proporcional de 25% do lucro remanescente será destinado a dividendos, ressaltando o direito dos proprietários das ações preferenciais, mencionadas acima. Para 31 de dezembro de 2020, a Companhia não constituiu reserva de lucros e não propôs dividendos, pois absorveu os resultados do exercício com prejuízos acumulados.

17.3. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação (aprovado pela Deliberação CVM nº 636/2010 - Resultado por ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019. O cálculo básico por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício não havendo instrumentos patrimoniais diluidores:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	1.943	(24.666)
Média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação	372.119	372.119
Lucro (prejuízo) por ação – básico e diluído, em R\$	<u>5,22</u>	<u>(66,29)</u>

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Receita operacional líquida

A receita líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 possui a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita de imóveis vendidos	-	-	26.261	-
(-) Vendas canceladas	-	-	(1.572)	-
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(108)	-
(-) Impostos sobre vendas de imóveis (a)	-	-	(451)	-
	-	-	24.130	-
Receita de serviços prestados	-	127	6.441	4.497
Receita de assistência técnica	-	-	228	-
Receita de loteamento	-	-	94	94
(-) Impostos sobre serviços (a)	-	(17)	(854)	(515)
	-	110	5.909	4.076
	-	110	30.039	4.076

- (a) Os impostos incidentes sobre as receitas são: Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto Sobre Serviços – ISS, INSS sobre faturamento e RET – Regime Especial de Tributação, Lei nº10.931/2004.

19. Resultado financeiro

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações financeiras	35	10	98	15
Variação monetária ativa	152	153	174	869
Juros ativos	110	142	906	177
Impostos sobre receita financeira	(9)	(8)	(16)	(28)
Total das receitas financeiras	288	297	1.162	1.033
Variação monetária passiva	(51)	(21)	(53)	(40)
Despesas bancárias	(245)	(26)	(273)	(42)
Juros passivos	(27)	-	(174)	(13)
Resultado para investidores com SCP	(941)	-	(1.318)	-
Total das despesas financeiras	(1.264)	(47)	(1.818)	(95)
	(976)	250	(656)	938

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Custo e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ajuste a valor de mercado	-	-	60	60
Brindes e confraternizações	-	-	-	(5)
Comissões	-	-	(259)	(26)
Despesas com as instalações	(12)	(13)	(282)	(421)
Despesas com comunicação	-	-	(110)	(113)
Despesas com depreciação e amortização	-	(7)	(268)	(275)
Despesas com stand e decorado	-	-	(28)	-
Despesas com publicação	(73)	(72)	(79)	(76)
Despesas com tributos e taxas	(73)	(76)	(200)	(87)
Despesas comerciais	-	-	(873)	(122)
Despesas de informática	(2)	(2)	(285)	(321)
Despesas gerais	-	(8)	-	(40)
Despesas com consumo	-	-	(225)	(342)
Reversão (provisão) para garantia de obras	(5)	(3)	(466)	(169)
Outras receitas (despesas), líquidas	-	216	-	369
Perdas com processo judicial	(419)	(1.345)	(776)	(1.517)
Pessoal	(250)	(170)	(12.899)	(20.287)
Pró-labore	(1.758)	(569)	(2.253)	(569)
Provisão para demandas judiciais	(387)	(6.935)	(387)	(6.935)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(245)	35
Reversão (provisão) para perdas com mútuo	1.758	(1.758)	1.758	(1.758)
Publicidade e propaganda	-	-	(340)	(29)
Reembolso de despesas	-	-	6.339	4.336
Ganho com perdão de dívida com parte relacionada	-	-	3.908	-
Resultado na venda de investimentos	-	-	-	(442)
Seguros	(3)	(2)	(15)	(4)
Serviços de terceiros	(1.998)	(1.454)	(2.419)	(2.107)
Custos de unidades imobiliárias vendidas	6	-	(18.066)	40
Viagens e estadia	(14)	(20)	(94)	(107)
	(3.230)	(12.218)	(28.504)	(30.912)
Classificados como:				
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	-	(4)	(24.516)	(7.047)
Despesas administrativas e gerais	(3.230)	(12.428)	(6.457)	(23.512)
Despesas comerciais	-	-	(1.500)	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	214	3.969	(353)
	(3.230)	(12.218)	(28.504)	(30.912)

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros

21.1. Considerações sobre riscos

Riscos de crédito e de realização

Esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis.

Risco de variação cambial

A Companhia não possui operações com moeda estrangeira sujeitas à variação cambial.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mas ainda pode depender, embora de forma reduzida de obtenção de empréstimos com terceiros e com o acionista controlador para seu equilíbrio financeiro. Eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros--Continuação

21.2. Valorização dos instrumentos financeiros

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras) e saldo a receber de clientes são considerados instrumentos financeiros cujos valores de mercado são substancialmente similares aos saldos contábeis. O saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado.

Os juros sobre os financiamentos estão na média praticada atualmente pelo mercado e os saldos estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados.

21.3. Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

	Hierarquia	Controladora		Consolidado		Mensuração
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	Nível 2	474	3	12.168	137	(*)
Contas a receber de clientes (Nota 4)	-	-	-	13.974	1.171	(**)
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 8.2)	-	3.169	4.204	7.490	7.108	(**)
		3.643	4.207	33.632	8.416	
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	-	33.720	-	33.720	-	(**)
Fornecedores	-	112	84	1.559	518	(**)
Arrendamentos a pagar	-	-	-	587	753	(**)
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	-	28.598	34.682	(**)
Débitos com partes relacionadas (Nota 8.3)	-	29	25	2.289	3.974	(**)
Débito com parceiros em empreendimentos (Nota 8.4)	-	23.029	-	27.086	2.055	(**)
Demais passivos	-	-	-	-	26	(**)
		56.890	109	93.839	7.326	

(*) Valor justo através do resultado

(**) Custo Amortizado

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Instrumentos financeiros—Continuação

21.4. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas não possuíam operações de derivativos e nem de risco semelhante.

Análise da sensibilidade das aplicações financeiras

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI adicionado aos juros divulgados na nota explicativa nº 3 para capital de giro e pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção – INCC até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M incidentes no contas a receber por venda de imóveis, divulgados na nota explicativa nº 4.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores nas aplicações e contas a receber por venda de imóveis ao qual a Companhia está exposta, foram definidos três cenários diferentes. Com base nas taxas do CDI, IGP-M e INCC vigentes em 31 de dezembro de 2020, foi definido o cenário provável para um período de 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo consolidado de aplicações financeiras e contas a receber por venda de imóveis apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros e IGPM:

	Risco	Cenário 50%	Cenário 25%	Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário -25%	Cenário -50%
Aplicações financeiras	CDI	3,9%	3,25%	2,6%	1,95%	1,30%
Posição contábil em 31/12/2020 - R\$9.583		374	311	249	187	125
Contas a receber por venda de imóveis em construção	INCC-M	6,15%	5,13%	4,10%	3,08%	2,05%
Posição contábil em 31/12/2020 - R\$12.188		750	625	500	375	250
Contas a receber por venda de imóveis concluídos	IGP-M	7,5%	6,25%	5,0%	3,98%	2,95%
Posição contábil em 31/12/2020 – R\$2.502		188	156	125	99	74
Empréstimos e financiamentos	CDI	3,9%	3,25%	2,6%	1,58%	0,55%
Posição contábil em 31/12/2020 – R\$33.720		1.315	1.096	877	531	185

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

As coberturas de seguros em 31 de dezembro de 2020 estão demonstradas a seguir:

- (a) Riscos de engenharia - R\$162.085;
- (b) Responsabilidade cível - R\$13.000 - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro;
- (c) Riscos patrimoniais – R\$3.000.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da revisão das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

23. Informações por segmento

Para fins de análise e gerenciamento das operações, a Companhia é dividida em unidades de negócio, com base em vendas de imóveis e serviços, com dois segmentos operacionais sujeitos à divulgação de informações. As principais características para cada segmento são

- Segmento de prestação de serviços – A Companhia realiza a atividade de prestação de serviço por empreitada ou administração, gerenciamento da obra e execução e acompanhamento dos serviços relativos a assistência técnica. As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base no estágio de execução das obras (medição financeira), conforme mencionado na Nota 3.7 das demonstrações financeiras anuais.
- Segmento de vendas de imóveis – A Companhia realiza vendas de unidades imobiliárias, residenciais de alto e médio padrão, no qual a receita é reconhecida pelo método de apropriação imobiliária, conforme mencionado na Nota 3.8 das demonstrações financeiras anuais.

A Companhia desenvolve suas operações exclusivamente em território nacional e, devido às características do negócio não existe concentração de prestação de serviços em determinados clientes.

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Informações por segmento--Continuação

Demonstração do resultado por segmento – Consolidado

	31/12/2020			31/12/2019		
	Prestação de serviços	Incorporação imobiliária	Consolidado	Prestação de serviços	Incorporação imobiliária	Consolidado
Receita bruta	6.065	26.851	32.916	4.391	199	4.591
(-) Deduções	(676)	(2.201)	(2.877)	(539)	24	(515)
Receita líquida	5.389	24.650	30.039	3.852	223	4.076
Custos	(7.026)	(17.490)	(24.516)	(6.971)	(76)	(7.047)
Despesas operacionais	(2.864)	(1.124)	(3.988)	(10.627)	(13.236)	(23.863)
Equivalência patrimonial	-	2.290	2.290	-	1.214	1.214
Resultado financeiro	66	(1.272)	(1.206)	571	366	937
Imposto de renda e contribuição social	-	(676)	(676)	-	18	18
						-
Lucro (prejuízo) líquido	(4.435)	6.378	1.943	(13.175)	(11.491)	(24.666)
Ativo total consolidado	14.344	110.354	124.698	7.703	72.169	79.872
Passivo total consolidado	4.734	116.662	121.396	6.062	72.451	78.513
Patrimônio líquido	9.610	(6.308)	3.302	1.641	(282)	1.359

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações anuais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações anuais:

	Consolidado 31/12/2020
Promitentes	11.814
Total a receber	11.814
a - (+) Receita de Vendas Contratadas	48.058
b - (-) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	22.062
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	25.996
(=) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas	
a - (+) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	34.755
b - (-) Custo de construção Incorridos	(16.008)
(=) Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a - b)	18.747
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	46%
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	28%
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar	
a - Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	123.059
b - Custo de construção Incorridos	(51.902)
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a-b)	71.157

Construtora Adolpho Lindenberg S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Transações que não afetam caixa

Para os períodos findos em 31 de dezembro de 2020, a Companhia teve transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

Descrição	Controladora	Consolidado
	31/12/2020	31/12/2020
<u>Reclassificação entre linhas</u>		
Adiantamento para futura incorporação	(13.550)	(13.550)
Sociedade em participação de cotas	13.550	13.550
<u>Encargos financeiros capitalizados</u>		
Investimentos	908	908
Empréstimos e financiamentos	(908)	(908)
<u>Contas a pagar com partes relacionadas</u>		
Investimentos - Integralização de capital em controladas e investidas	-	(2.250)
Partes relacionadas a pagar	-	2.250