

Rossi Residencial S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas	9
Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020	16
Anexo I	67
Anexo I (sic)	70
Anexo II	72

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Rossi Residencial S.A.
São Paulo – SP

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105
12º andar
Edifício Berrini One | Itaim Bibi
São Paulo | SP | Brasil
T +55 11 3886.5100
www.grantthornton.com.br

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 CVM.

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Rossi Residencial S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Rossi Residencial S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, 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).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, que indicam que a Companhia e suas controladas, incorreram em prejuízo no consolidado de R\$ 8.917 mil (R\$ 311.109 mil e R\$ 311.364 mil em 31 de dezembro de 2019, individual e consolidado, respectivamente), apresentam capital circulante líquido negativo, individual e consolidado, de R\$ 2.514.978 mil e R\$ 1.202.459 mil, respectivamente e patrimônio líquido negativo, individual e consolidado, de R\$ 533.611 mil e R\$ 553.793 mil, respectivamente, (R\$ 548.554 mil e R\$ 562.712 mil em 31 de dezembro de 2019), bem como apresenta prejuízos acumulados de R\$ 3.165.954 mil (R\$ 3.180.897 mil em 31 de dezembro de 2019). Conforme apresentado na referida nota, durante 2020 a Companhia concluiu com sucesso a liquidação de parte substância da dívida com a dação de imóveis tendo um impacto positivo e relevante no fluxo financeiro de curto e longo prazo da Companhia. No entanto, outras negociações, alinhada com o plano estratégico e de negócio, estão em andamento para garantir a continuidade das operações, assegurar a recuperação financeira e retomada da lucratividade. Esses eventos e situações, juntamente com outros assuntos informados na mesma nota, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Conforme descrito na Notas Explicativa no 2.1 e 2.21, as demonstrações contábeis 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 CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Incerteza relevante relacionada a continuidade operacional", determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

1. Instrumentos financeiros passivos e continuidade operacional

Nota Explicativa nº 12 – Empréstimos e financiamentos e Nota Explicativa nº 1 – Contexto operacional.

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os instrumentos financeiros relativos a empréstimos e financiamentos, totalizavam em 31 de dezembro de 2020 R\$ 508.394 mil na controladora e R\$ 882.758 mil no consolidado. Devido a relevância dos valores, impacto no fluxo de caixa financeiro da Companhia e na continuidade de suas operações, bem como os impactos contábeis e fiscais da liquidação de dívidas com dação em pagamento, foi novamente neste exercício considerada área crítica e de riscos em nossa abordagem de auditoria e um dos principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria foram conduzidos no sentido de avaliar se os referidos passivos estavam adequadamente registrados, valorizados e classificados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, incluindo as respectivas divulgações requeridas pelos normativos contábeis e aquelas referentes à implementação das renegociações formalizadas com certas instituições financeiras.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) obtenção junto às instituições financeiras de confirmação (circularização) dos saldos em aberto e das respectivas taxas, prazos, garantias e cláusulas restritivas existentes ou inadimplência de cláusulas contratuais; (ii) recálculo dos valores dos encargos financeiros e dos descontos obtidos, exame dos contratos e verificação se todas as cláusulas contratuais foram observadas e adequadamente refletidas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, bem como observamos a adequada classificação dos empréstimos e financiamentos; (iii) em base amostral, realizamos exame e teste sobre as liberações de empréstimos e financiamentos, as amortizações do principal e juros ocorridos durante o exercício, observando se houve alguma quebra de cláusulas contratuais ou inadimplência; (iv) leitura das atas das reuniões de diretoria, conselho de administração entre outras, e discussão com os responsáveis pela governança, objetivando identificar eventos que poderiam impactar as rubricas de instrumentos financeiros no que se refere à renegociação das dívidas; (v) realizamos o entendimento do processo de elaboração e aprovação, pelos membros do conselho de administração, das projeções de fluxo de caixa, bem como obtivemos explicações em relação às premissas relevantes; (vi) exame dos fluxos de caixa projetados da Companhia, que incluem desafio das premissas utilizadas, para confirmar a capacidade de liquidação conforme prazos renegociados com os bancos; (vii) avaliação e entendimento das renegociações junto a determinadas instituições financeiras, visando verificar se os impactos contábeis derivados destas renegociações foram adequadamente tratados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas; (viii) leitura dos contratos de renegociação e verificação dos valores apurados, além da confirmação dos ativos envolvidos nas renegociações com a finalidade de suportar o pagamento com a dação de imóveis; e (ix) revisão das divulgações requeridas nas respectivas notas explicativas.

Com base nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas para avaliar a mensuração e classificação dos instrumentos financeiros passivos, consideramos que as informações e registros apresentados nas demonstrações contábeis estão consistentes e adequadas no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

2. Provisões para riscos

Nota Explicativa nº 16 – Provisões para riscos

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

A Companhia e suas controladas possuem um volume expressivo de processos administrativos e judiciais em andamento, de natureza cível, tributária e trabalhistas que requerem elevado grau de julgamento da Administração quando da sua avaliação na definição do prognóstico de perda informado pelos assessores jurídicos. Os principais objetos de discussão dos processos vigentes estão relacionados à distrato de vendas de unidades residenciais, vícios construtivos, devolução de corretagem e indenização por atraso de obras; o volume destes processos tem aumentado significativamente nos últimos exercícios em decorrência do aumento do volume de inadimplência dos promitentes compradores de imóveis e por eventuais atrasos na entrega das obras, sendo assim consideramos esta área como de risco e portanto um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) mapeamento dos controles existentes e mantidos pela Companhia, para capturar, registrar, avaliar e divulgar todas as demandas judiciais, administrativas em andamento; (ii) compreensão de como os processos em andamento são monitorados e analisados internamente para que a administração da Companhia decida sobre o que deve ser provisionado e quais são as divulgações necessárias; (iii) obtenção da representação formal da Administração declarando e listando quais assessores jurídicos mantem em tutela os referidos processos da Companhia; (iv) verificação das contas contábeis relativas às despesas com prestadores de serviços de assessoria legal, visando identificar eventual existência de assessores jurídicos não informados na representação formal da Administração; (v) confirmação (circularização) junto aos assessores jurídicos com objetivo de avaliar as demandas judiciais e processos em andamento, bem como seus respectivos prognósticos de sucesso e/ou perda em cada processo; (vi) verificação se existem demandas referentes a eventual descumprimento de legislação, que possam endereçar o assunto de forma mais abrangente, independentemente de haver novas demandas judiciais; (vii) análise, pelos nossos especialistas, de processo envolvendo área tributária, que pudessem ser obrigação legal inadequadamente registrada ou avaliada pela Administração da Companhia; (viii) mapeamento e leitura dos processos informados nas cartas respostas de circularização dos assessores jurídicos, onde comparamos o total dos processos com prognóstico de perda provável com o saldo contábil da

provisão para contingência, e para o total de processos com prognóstico de perda possível comparamos o respectivo valor com a divulgação na Nota Explicativa nº 16.

Com base nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas para avaliar a mensuração da constituição da provisão para risco, consideramos que as informações e registros apresentados nas demonstrações contábeis estão consistentes e adequadas no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

3. Reestruturação de operações com parcerias

Nota Explicativa nº 1.3.c – Contexto Operacional e Nota Explicativa nº 9 – Investimentos.

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia realizou negociações e acordos significativos que resultou no encerramento de parcerias e na liquidação de saldos com parceiros de negócios. Devido a relevância dos valores envolvidos nas referidas renegociações, impactos contábeis e fiscais registrados no resultado do exercício, assim como sua importância no plano de continuidade da Companhia, nossa abordagem de auditoria foi conduzida no sentido de avaliar se as referidas transações, estavam adequadamente registradas, valorizadas e classificadas nas demonstrações contábeis, incluindo as respectivas divulgações requeridas pelas normas contábeis.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) leitura das atas das reuniões de diretoria, do conselho de administração entre outros, responsáveis pela governança e pelos comitês, como referência para entender a forma de operacionalização e acordos relativos à reestruturação das participações societárias; (ii) efetuamos reuniões e indagações junto ao departamento jurídico e junto à administração da Companhia para obter o entendimento dos impactos decorrentes das reestruturações e negociações; (iii) verificação dos valores apurados, confirmação dos ativos envolvidos nas negociações e demais saldos em aberto entre as partes constantes nos registros contábeis com a finalidade de suportar o acerto de contas entre as partes que resultaram em baixas de ativos e passivos; (iv) leitura dos memorandos de entendimento (MOU's) e análise das principais cláusulas contratuais descritas nestes memorandos firmados com os parceiros envolvidos; (v) leitura dos respectivos contratos de acordos firmados no exercício com os parceiros e análise das principais cláusulas contratuais; (vi) revisão dos eventos subsequentes para confirmação dos valores já registrados, objetivando averiguar se não haviam eventuais fatos novos não refletidos nos registros contábeis; e (vii) revisão das divulgações requeridas nas notas explicativas relacionadas a partes relacionadas, investimentos e adiantamentos a parceiros de negócios.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências obtidas, consideramos que os efeitos resultantes da reestruturação e negociações com determinados parceiros e tratamento contábil adotados, foram refletidos de forma adequada no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo.

Outros assuntos

Demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão

fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional;

- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido a divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 11 de março de 2021

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
CT CRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
ATIVOS					
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	3	4.390	4.214	24.773	25.375
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	27.177	43.650
Contas a receber de clientes	5	98.446	117.200	339.145	436.149
Imóveis a comercializar	6	36.357	38.352	186.710	288.822
Outros créditos	8	1.805	18.068	23.395	42.554
Total dos ativos circulantes		140.998	177.834	601.200	836.550
NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber de clientes	5	11.472	7.193	80.745	81.223
Imóveis a comercializar	6	15.774	7.512	312.474	291.277
Depósitos judiciais	16	27.042	27.757	61.146	62.127
Partes relacionadas	18	1.969.734	2.081.580	207.307	210.701
Adiantamento a Parceiros de Negócios	7	139.255	197.708	186.847	248.316
Imposto de renda e contribuição social diferidos		11.955	-	11.955	-
Investimentos	9	2.007.089	2.384.239	162.781	282.606
Imobilizado	10	2.880	5.324	4.474	7.994
Intangível	11	3.567	5.313	3.567	5.313
Total dos ativos não circulantes		4.188.768	4.716.626	1.031.296	1.189.557
TOTAL DOS ATIVOS					
		4.329.766	4.894.460	1.632.496	2.026.107

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
PASSIVOS					
CIRCULANTES					
Empréstimos e Financiamentos	12	497.097	622.193	871.461	934.618
Fornecedores		18.266	19.916	43.267	45.686
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13a	-	-	54.065	69.163
Salários e encargos sociais		849	2.132	1.155	2.774
Impostos e contribuições a recolher		60.570	2.525	152.734	54.889
Participação dos administradores e empregados a pagar		-	-	-	16
Adiantamentos de clientes	13b	3	3	66.076	88.392
Partes relacionadas	18	2.006.971	2.252.251	200.600	231.623
Impostos e contribuições diferidos	17a	729	883	23.782	28.207
Outras contas a pagar	15	71.583	53.783	390.611	265.776
Total dos passivos circulantes		2.656.068	2.953.686	1.803.751	1.721.144
NÃO CIRCULANTES					
Empréstimos e Financiamentos	12	11.297	391.553	11.297	528.679
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13a	-	-	-	-
Impostos e contribuições a recolher	16	3.919	3.919	14.432	18.216
Provisões para riscos	16	95.684	84.029	209.744	179.224
Provisões para garantias de obras		-	-	5.384	7.367
Impostos e contribuições diferidos	17a	85	56	23.864	22.158
Provisão para perdas em Investimentos	14	2.096.323	2.009.771	117.816	112.031
Contas a pagar parceiros de negocios		-	-	-	-
Outras contas a pagar	15	-	-	-	-
Total dos passivos não circulantes		2.207.308	2.489.328	382.537	867.675
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	24a	2.611.390	2.611.390	2.611.390	2.611.390
Ações em tesouraria	24b	(49.154)	(49.154)	(49.154)	(49.154)
Reserva de capital	24c	70.107	70.107	70.107	70.107
Prejuízos acumulados		(3.165.953)	(3.180.897)	(3.165.953)	(3.180.897)
Resultado do período		-	-	-	-
Total do patrimônio líquido atribuível a acionistas controladores		(533.610)	(548.554)	(533.610)	(548.554)
Participação dos não controladores		-	-	(20.182)	(14.158)
Total do patrimônio líquido		(533.610)	(548.554)	(553.792)	(562.712)
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
		4.329.766	4.894.460	1.632.496	2.026.107

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro (prejuízo) por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2019 a 31/12/2019
RECEITA DE VENDAS, LÍQUIDA DOS DISTRATOS	19	14.913	15.402	76.159	60.789
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	20	(2.002)	-	(42.234)	(63.377)
LUCRO BRUTO		12.911	15.402	33.925	(2.588)
RECEITAS (DESPESAS)					
Administrativas	21 a	(17.791)	(23.065)	(21.906)	(30.693)
Comerciais	21 b	(9.308)	(7.153)	(58.820)	(45.008)
Remuneração da Administração e Diretoria	18b	(6.259)	(6.596)	(6.259)	(6.596)
Depreciações e amortizações		(5.016)	(7.103)	(5.309)	(7.986)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(118.964)	(183.605)	(15.236)	(9.601)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	21c	(201.906)	(141.922)	(306.848)	(193.695)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(346.333)	(354.042)	(380.453)	(296.167)
RECEITAS FINANCEIRAS	22	457.615	124.375	567.070	132.754
DESPESAS FINANCEIRAS	22	(46.074)	(81.442)	(141.756)	(155.719)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS IMPOSTOS		65.208	(311.109)	44.861	(319.132)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	17d	(62.219)	-	(70.750)	(8.210)
Diferidos	17d	11.955	-	16.973	15.978
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		14.944	(311.109)	(8.916)	(311.364)
Lucro (prejuízo) líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	14.944	(311.109)
Acionistas não controladores		-	-	(23.860)	(255)
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO ATRIBUÍDO AOS ACIONISTAS					
DA COMPANHIA (EXPRESSO EM R\$ POR AÇÃO)					
Básico	24d	1,0926	(24,0741)		
Diluído	24d	1,0926	(24,0741)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro (prejuízo) por ação)

Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2020 a 31/12/2020
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	14.944	(311.109)	(8.916)	(311.364)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>14.944</u>	<u>(311.109)</u>	<u>(8.916)</u>	<u>(311.364)</u>
Resultado abrangente do exercício atribuível a:				
Acionistas controladores	-	-	14.944	(311.109)
Acionistas não controladores	-	-	(23.860)	(255)
RESULTADO ABRANGENTE POR AÇÃO ATRIBUÍDO AOS ACIONISTAS				
DA COMPANHIA (EXPRESSO EM R\$ POR AÇÃO)				
Básico	24d	1,0926	(24,0741)	
Diluído	24d	1,0926	(24,0741)	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Ações em tesouraria</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Patrimônio dos acionistas não controladores</u>	<u>Patrimônio líquido consolidado</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	2.611.390	(67.071)	70.107	(2.851.871)	(237.445)	(7.864)	(245.309)
Redução de capital por acionistas não controladores	-	-	-	-	-	(6.039)	(6.039)
Alienação de ações em tesouraria	-	17.917	-	(17.917)	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	(311.109)	(311.109)	(255)	(311.364)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	<u>2.611.390</u>	<u>(49.154)</u>	<u>70.107</u>	<u>(3.180.897)</u>	<u>(548.554)</u>	<u>(14.158)</u>	<u>(562.712)</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	2.611.390	(49.154)	70.107	(3.180.897)	(548.554)	(14.158)	(562.712)
Redução de capital por acionistas não controladores	-	-	-	-	-	17.836	17.836
Prejuízo do exercício	-	-	-	14.944	14.944	(23.860)	(8.916)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	<u>2.611.390</u>	<u>(49.154)</u>	<u>70.107</u>	<u>(3.165.953)</u>	<u>(533.610)</u>	<u>(20.182)</u>	<u>(553.792)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
RECETAS				
Vendas de imóveis e serviços prestados	15.294	17.196	77.002	64.416
Outras Receitas (despesas)	10.637	(60.915)	(17.553)	(65.618)
Baixa (provisão) para créditos de liquidação duvidosa	(6.728)	(4.048)	(37.619)	(26.910)
	<u>19.203</u>	<u>(47.767)</u>	<u>21.830</u>	<u>(28.112)</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos dos imóveis vendidos	(2.001)	(15)	(42.234)	(63.377)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(232.726)	(92.077)	(329.618)	(145.208)
	<u>(234.727)</u>	<u>(92.092)</u>	<u>(371.852)</u>	<u>(208.585)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>(215.524)</u>	<u>(139.859)</u>	<u>(350.022)</u>	<u>(236.697)</u>
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(5.016)	(7.103)	(5.309)	(7.986)
Realização do excedente ao valor contábil na compra	-	(6.368)	-	(6.368)
Valor líquido produzido pela entidade	<u>(220.540)</u>	<u>(153.330)</u>	<u>(355.331)</u>	<u>(251.051)</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	(118.964)	(183.605)	(15.236)	(9.601)
Receitas financeiras	457.666	124.641	567.305	132.883
Outros itens	-	-	-	-
	<u>338.702</u>	<u>(58.964)</u>	<u>552.069</u>	<u>123.282</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>118.162</u>	<u>(212.294)</u>	<u>196.738</u>	<u>(127.769)</u>
Distribuição do valor adicionado				
Despesas com pessoal				
Remuneração direta	2.535	10.095	3.065	10.816
Benefícios	1.687	1.488	2.046	1.854
F.G.T.S.	917	1.259	1.091	1.326
	<u>5.139</u>	<u>12.842</u>	<u>6.202</u>	<u>13.996</u>
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	51.419	3.281	55.492	(2.236)
Estaduais	-	(4)	-	-
Municipais	422	392	1.885	6.000
	<u>51.841</u>	<u>3.669</u>	<u>57.377</u>	<u>3.764</u>
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e Despesas Bancárias	46.075	81.442	141.751	164.970
Aluguéis	163	862	324	865
	<u>46.238</u>	<u>82.304</u>	<u>142.075</u>	<u>165.835</u>
Remuneração de capitais próprios				
(Prejuízos incorridos) lucros retidos	14.944	(311.109)	14.944	(311.109)
	<u>14.944</u>	<u>(311.109)</u>	<u>14.944</u>	<u>(311.109)</u>
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	(23.860)	(255)
	<u>118.162</u>	<u>(212.294)</u>	<u>196.738</u>	<u>(127.769)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	65.208	(311.109)	44.861	(319.132)
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa:				
Depreciações e amortizações	5.016	7.104	5.309	7.986
Perda estimada em créditos de liquidação duvidosa	2.601	4.049	(5.198)	25.143
Ajuste a valor presente	-	-	-	-
Provisões para riscos	23.650	55.456	72.743	56.959
Baixa de depósitos judiciais	1.513	5.493	4.151	15.314
Provisão para garantias de obras	-	-	(2.254)	(8.303)
Resultado de equivalência patrimonial	118.964	183.605	15.236	9.601
Perda na alienação de investimentos	114.553	(69)	119.946	3.825
Realização do excedente ao valor contábil na compra de investimentos	-	14.783	-	3.139
Baixa de ativo imobilizado e intangível	-	-	782	491
Impostos e contribuições diferidos	(125)	(10)	2.299	(8.410)
Descontos financeiros obtidos	(465.349)	(123.000)	(569.267)	(123.000)
Provisão para perdas ao valor recuperável de estoques	-	-	-	10.978
Juros e encargos financeiros líquidos	42.681	87.313	118.502	146.324
Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	47.978	-	47.978	-
	<u>(43.310)</u>	<u>(76.385)</u>	<u>(144.912)</u>	<u>(179.085)</u>
Variações nos ativos e passivos operacionais:				
Redução (aumento) em contas a receber de clientes	10.175	6.772	113.800	203.762
Redução (aumento) em imóveis a comercializar	(6.163)	(317)	(9.810)	85.426
Redução (aumento) nos demais ativos	15.435	(3.497)	15.190	(10.301)
Aumento (redução) de contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	181	(8.875)
Aumento (redução) de impostos e contribuições	(4.174)	227	10.405	6.702
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	-	(123)	(260)	5.991
Aumento (redução) dos demais passivos	11.933	15.163	23.109	941
Outros:				
Juros pagos	-	(1.136)	(8.749)	(13.967)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	(2.036)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(16.104)</u>	<u>(59.296)</u>	<u>(1.047)</u>	<u>88.559</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Resgates(aplicação) de títulos e valores mobiliários	-	3.122	16.473	(21.448)
Aquisição de bens do imobilizado	(825)	-	(825)	(17)
Aquisição de softw ares	-	-	-	-
Caixa líquido proveniente das(aplicado nas) atividades de investimento	<u>(825)</u>	<u>3.122</u>	<u>15.648</u>	<u>(21.465)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Transações com partes relacionadas	7.628	59.632	34.444	42.315
Outras transações com acionistas não controladores	-	-	-	(6.039)
Empréstimos e financiamentos:				
Captações	25.133	1.051	25.636	11.299
Pagamentos	(15.657)	(11.053)	(75.283)	(136.663)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>17.104</u>	<u>49.630</u>	<u>(15.203)</u>	<u>(89.088)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>176</u>	<u>(6.544)</u>	<u>(602)</u>	<u>(21.994)</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	4.214	10.758	25.375	47.369
No fim do exercício	4.390	4.214	24.773	25.375
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>176</u>	<u>(6.544)</u>	<u>(602)</u>	<u>(21.994)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

As operações da Rossi Residencial S.A. (“Companhia” ou “Rossi Residencial”) e de suas investidas compreendem: **(a)** a incorporação, a construção, o desenvolvimento de loteamentos e a comercialização de imóveis residenciais, comerciais e de terrenos; **(b)** a prestação de serviços de engenharia civil, por meio das operações próprias; e **(c)** a participação em Sociedades de Propósito Específico – SPEs e em consórcios.

A Companhia é uma sociedade por ações, domiciliada no Brasil, com sede na capital do Estado de São Paulo, com registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM desde 1ª de julho de 1997 e ações

negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo (incluindo B3, antiga BM&FBOVESPA), sendo inserido no segmento especial denominado Novo Mercado em janeiro de 2006.

Reestruturação operacional e financeira

A Companhia tem atuado na adequação do seu fluxo de caixa às suas obrigações operacionais e financeiras, devido aos prejuízos significativos obtidos no exercício e em exercícios anteriores, entre outros fatores.

Portanto, nos últimos anos, a Administração da Companhia trabalha no processo de reestruturação, empenhando-se na busca pela melhora dos indicadores operacionais e financeiros da Companhia para que, de forma diligente, retome o lançamento de novos projetos prevendo uma melhor readequação do fluxo financeiro futuro da Companhia.

As ações realizadas até a emissão deste relatório são:

1. Redução significativa dos custos fixos e operacionais da Companhia readequando suas operações às condições adversas do mercado:

- a)** As reduções dos custos operacionais passam pela estratégia da Administração da Companhia com a conclusão das obras, possibilitando a redução da estrutura administrativa de sua matriz, otimização a sua estratégia de atuação em outros Estados e redução em despesas comerciais;
- b)** Encerramento das operações com os parceiros de negócios RB Capital, e a “*joint venture*” Capital Rossi Empreendimentos S.A. (“Capital Rossi”).
- c)** Em reunião realizada no início do mês de novembro de 2020, o Conselho de Administração da Rossi aprovou a retirada da Companhia da “*joint venture*” Nikoláos Empreendimentos e Participações S/A (antiga “Norcon Rossi Empreendimentos S/A”), de forma a adequar as suas atividades ao seu plano estratégico e focar sua atuação em praças que sediarão os novos lançamentos. O encerramento desta parceria foi concluído no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e não houve necessidade de desembolso de caixa, pois ocorreu a divisão dos ativos existentes na “*joint venture*” (vide Nota Explicativa nº 9);

2. Foco na geração de caixa da Companhia, com a aceleração no processo de distratos dos clientes inadimplentes e consequente venda destas unidades retomadas, venda de terrenos não estratégicos para a Companhia, e melhoria no processo de repasse das unidades.

3. Renegociação das dívidas financeiras corporativas e operacionais, junto as instituições financeiras:

- **Em 2019:** em 26 de dezembro, assinatura dos termos definitivos da reestruturação da dívida corporativa mantida junto ao **Banco Bradesco**, no valor aproximado de R\$ 800 milhões (oitocentos milhões de reais), o qual prevê que 100% da dívida corporativa deverá ser quitada no prazo de 180 dias, através da alienação de determinados ativos, objetos de garantia da referida dívida. A instituição financeira concedeu um desconto inicial de R\$ 123.000 sobre o saldo devedor formalizado no Instrumento de Confissão de Dívidas;
- **Em 2020:** a Companhia e o **Banco Bradesco** concluíram no decorrer de 2020, as operações que serviram para quitar o saldo de toda a dívida corporativa contratada junto ao banco, essa

quitação foi toda ela consumada através da alienação dos ativos garantidores desta dívida e sem desembolso efetivo de caixa. Com o **Banco do Brasil** foram assinados aditamentos para o contrato de financiamento à produção (“SFH”) de aproximadamente R\$ 24 milhões, com a alteração na forma de pagamento e uma extensão na data de vencimento e para os casos dos contratos de dívida corporativa, que possuem saldo devedor aproximado de R\$ 288 milhões, os aditamentos preveem que 100% da dívida confessada junto ao Banco do Brasil será quitada nos próximos 180 dias. Junto à **Caixa Econômica Federal**, no momento, não existem negociações em andamento. Os saldos das dívidas referentes a contratos de financiamento à produção (“SFH”), tem como garantia o respectivo empreendimento (unidades prontas e contas a receber). A dívida corporativa tem por garantia a alienação fiduciária de ativos (terrenos para futuras incorporações). Os saldos remanescentes das dívidas (corporativa e SFH), foram reclassificados para o curto prazo, em decorrência do vencimento das mesmas.

- A evolução e conclusão das renegociações das dívidas:
 - a. Impactou o capital circulante líquido “CCL” da Companhia, que passou a ser negativo em R\$ 1.002 milhões (desconsiderando R\$ 201 milhões de partes relacionadas, com empresas investidas não consolidadas nas demonstrações financeiras da Rossi Residencial, devido aos critérios e práticas contábeis (IFRS)), em decorrência da reclassificação total das dívidas com o Banco do Brasil S.A. e Caixa Econômica Federal S.A. para o passivo circulante. Em 2019, apresentava-se negativo, em R\$ 653 milhões (desconsiderando R\$ 232 milhões de partes relacionadas), por conta da reclassificação total da dívida com o Banco Bradesco para o passivo circulante (valor de R\$ 800 milhões);
 - b. Reduzirá o nível de alavancagem em aproximadamente 57% do endividamento corporativo bruto da Companhia, permitindo uma queda significativa nas despesas financeiras projetadas para os próximos anos;
 - c. Permitirá que o fluxo de caixa futuro (próximos 12 meses), esteja equilibrado para que a Administração, considerando uma melhora na economia, retome seus planos de lançamentos e direcione seu caixa para novos desenvolvimentos de empreendimentos imobiliários com perfil alinhado ao segmento econômico; e
 - d. Outras dívidas de curto prazo:
 - **Impostos a recolher:** A Administração da Companhia, visando a adequação de seu fluxo de caixa às obrigações tributárias, também acompanha as decisões dos órgãos governamentais a fim de incluir seus débitos de natureza tributária e não tributária, em programas de parcelamentos e/ou benefícios fiscais (redução de multas e juros, utilização de créditos tributários e prejuízos fiscais) e assim regularizar débitos tributários federais, estaduais e/ou municipais; e
 - **Valores a pagar por rescisões de clientes:** A Administração da Companhia, revisa trimestralmente os valores a pagar por rescisões de cliente, visando a realização de acordos na manutenção do cliente, com a aquisição de nova unidade, fidelizando o mesmo em nossa carteira.
 - e. Cientes dos desafios presentes e futuros, a Administração da Companhia permanece segura quanto à execução do seu plano estratégico e segue trabalhando diariamente para garantir a

continuidade operacional da Rossi Residencial. Apesar, então, de todas as dívidas listadas nos itens anteriores estarem registradas no Passivo Circulante, para todas elas há um contínuo monitoramento e uma estratégia bem definida de atuação, com negociações já realizadas e outras em andamento, que trazem confiança quanto ao sucesso deste plano, que tem como objetivo final nada além da preservação do caixa da Companhia pelos próximos exercícios e a retomada gradual e orgânica das operações.

4. Por fim, apesar de entendermos que a execução do plano estratégico, até o momento vem sendo executado com bons resultados, ainda existem outros desafios, entre fatores de riscos e oportunidades, como alguns abaixo exemplificados, que poderão em certa medida, impactar as operações da Companhia e seu fluxo de caixa:

- a) O reflexo da COVID-19 e o longo período de pandemia, que deverá continuar por todo o ano de 2021, demonstrando incertezas e baixas chances de previsibilidade para a economia, que deverá dificultar a retomada econômica do país.
- b) A elevada taxa de desemprego no Brasil, sendo que no último trimestre de 2020 essa taxa foi a mais alta desde 2012. Impactando na queda da renda familiar e na possibilidade de compra do consumidor.
- c) A Companhia, em seu plano estratégico, optou por cumprir os contratos e não deixar nenhuma obra paralisada, as quais foram anteriormente contratadas. Tal fato, possibilitou a Companhia, sua continuidade com a manutenção de seus fornecedores, para novos projetos, como operar com novos produtos em parcerias com outras construtoras, de forma a reduzir custos e garantir sua participação em determinados empreendimentos, que começaram a gerar caixa e receitas para a Companhia a partir de 2020
- d) Com seu *landbank*, de boa qualidade, adquiridos no passado em determinadas regiões, a Companhia está em processo de lançamento de empreendimentos imobiliários, em parcerias com outras construtoras; e
- e) Mesmo com o momento econômico complicado no decorrer do exercício de 2020, o setor vem apresentando uma cautelosa retomada com a normalização dos níveis de estoque e vendas, contudo, ainda estão presentes o risco de distratos que em momentos de redução da atividade econômica poderá afetar as operações da Companhia.

Impactos e efeitos da pandemia COVID 19 nos negócios e informações financeiras

Em linha com os esforços e adequações que vêm sendo promovidos pelos órgãos governamentais, autarquias e empresas privadas em razão da disseminação exponencial do “COVID-19” e considerando o Ofício Circular SNC/SEP 02/2020 (“Ofício”) da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), que traz orientações para as companhias abertas a respeito de garantir a publicidade e transparência dos eventuais impactos da pandemia, a seguir comentamos as principais iniciativas, efeitos adversos e incertezas que afetaram (ou ainda afetam) os negócios da Companhia e seus impactos nas informações contábeis intermediárias:

a. ação preventiva com nossos colaboradores

Visando priorizar a saúde e segurança dos nossos colaboradores, familiares e parceiros, todas as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde foram seguidas e nossos funcionários

administrativos passaram a adotar o regime de trabalho em home office.

Para os colaboradores de obras (próprios e terceiros), estão sendo adotadas iniciativas e medidas preventivas para garantir a segurança, como: afastamento de colaboradores classificados como grupo de risco e/ou que apresentam sintomas do COVID-19, distribuição de máscaras, aferição de temperatura, comunicação de boas práticas de comportamento e higiene etc.

b. gestão do fluxo de caixa

No ano de 2020, devido ao período de pandemia, foi registrado uma entrada de caixa 11% menor do que foi planejado, reflexo do cenário de incertezas e isolamento social, os quais impactaram em um processo de registro e repasse de clientes mais lento.

Este ambiente apresentou desafios para a gestão imediata do fluxo de caixa sendo necessário o controle e corte de gastos para a minimização das saídas. Foram reforçadas as negociações junto aos principais fornecedores e credores e a Administração da Companhia segue fazendo a gestão do seu caixa diariamente com definições de ações para buscar a melhor solução financeira a fim de preservá-lo.

Um fator positivo está relacionado às despesas administrativas, que continuam em queda no âmbito do plano de simplificação da estrutura da Companhia, o qual apresentou uma diminuição de 28% no ano de 2020 (quando comparado com o ano anterior) e uma economia no caixa da Companhia.

c. Redução das vendas no período de isolamento social

No acumulado dos três primeiros meses de pandemia (março, abril e maio) as vendas ficaram 7% menor do que o planejado. Essa redução foi observada principalmente em abril de 2020, início do período de isolamento social. A partir do mês de junho de 2020 as vendas retornaram ao patamar planejado.

d. Inadimplência de clientes

Com a incerteza do cenário econômico e a queda que se seguiu na demanda por novos apartamentos, motivada pela diminuição na renda do brasileiro, aumento do desemprego e pelo próprio isolamento social, foi observado um aumento do risco de inadimplência dos nossos clientes, impactando na necessidade de revisão das perdas esperadas com créditos “PEC”, gerando um registro complementar no montante de R\$ 37.619 nas informações contábeis intermediárias consolidadas.

e. Demais ativos e passivos

Demais ativos e passivos da Companhia não sofreram impactos por conta da pandemia (ou não são significativos) e estão apresentados nessas informações contábeis intermediárias pelo seu custo histórico como base de valor, alguns passivos e ativos a valor presente e os estoques e instrumentos financeiros a valor realizável.

Outros fatores não impactados imediatamente, poderão sofrer reflexos negativos futuramente, como: a recuperabilidade dos seus ativos operacionais e o lançamento de novos projetos imobiliários entre outros fatores, os quais não são presentemente mensuráveis nestas

informações contábeis intermediárias.

A administração da Companhia está ciente dos desafios presentes e futuros, mas permanece segura quanto ao plano estratégico, reforçando o compromisso e a confiança na continuidade da Companhia. No curto e médio prazo, ainda conviveremos com as limitações e dificuldades impostas pela pandemia do novo coronavírus, mas esperamos que em breve seja possível retomar o ciclo de lançamentos de novos projetos.

Reclassificação no Passivo Circulante

A Administração da Companhia, com o objetivo de aprimoramento do conjunto de suas demonstrações financeiras, revisitou algumas práticas contábeis utilizadas até 30 de setembro de 2020 e concluiu por modificar determinada prática contábil, descrita abaixo, de forma retrospectiva.

Como resultado desse processo, ajustes e reclassificações foram identificados e efetuados nas demonstrações financeiras a partir de 1º de janeiro de 2020. As reclassificações não produziram efeitos no saldo de caixa e equivalentes de caixa.

As mudanças efetuadas que resultaram em ajustes estão resumidas a seguir:

a. Reclassificação de contas a pagar contencioso da rubrica de Fornecedores para a rubrica de Outras contas a pagar.

O quadro abaixo detalha os principais efeitos dessas alterações de práticas contábeis, (controladora e consolidado) no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2019 e na abertura da rubrica 15 ("Outros Contas a pagar").

	31 de dezembro de 2019		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Balanço patrimonial - controladora			
Passivo Circulante			
Fornecedores	52.101	(32.185)	19.916
Outras contas a pagar	21.598	32.185	53.783
Total passivo circulante	<u>2.953.686</u>	<u>-</u>	<u>2.953.686</u>
	31 de dezembro de 2019		
	Original	Ajuste	Reapresentado
Balanço patrimonial - consolidado			
Passivo Circulante			
Fornecedores	124.768	(79.082)	45.686
Outras contas a pagar	186.694	79.082	265.776
Total passivo circulante	<u>1.721.144</u>	<u>-</u>	<u>1.721.144</u>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Valores a pagar por rescisões de clientes	14.863	14.563	223.277	171.074
Retenções contratuais de fornecedores	1.093	1.090	16.343	14.629
Contas a pagar - contencioso (a)	55.045	32.185	141.742	79.082
Outros	580	5.945	9.251	991
	71.581	53.783	390.613	265.776
Circulante	71.581	53.783	390.613	265.776

(a) Refere-se a valores a pagar decorrentes de acordos e condenações de processos judiciais contenciosos.

2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros ("International Financial Reporting Standards – IFRSs"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto da CVM pelo Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis e apenas essas informações estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia e suas controladas na gestão de suas operações.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia, considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, alguns passivos e ativos a valor presente e alguns estoques e instrumentos financeiros a valor realizável.

Para a preparação das demonstrações contábeis, em conformidade com as IFRSs/ CPCs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, foram utilizadas estimativas contábeis e julgamentos por parte da Administração da Companhia (vide maiores detalhes na Nota Explicativa nº 2.16).

A Companhia desenvolve seus empreendimentos a partir de estruturas societárias de Sociedades de Propósito Específico - SPE e de consórcios, com a segregação dos ativos relativos a esses empreendimentos por meio dessas estruturas.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações contábeis consolidadas, incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida;
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida;
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos variáveis.

A Companhia reavalia se detém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

Nas entidades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma entidade, a Companhia possui um acordo de participação na entidade, que pode ser classificado como operações conjuntas “*joint operation*” ou “*joint venture*”.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídas na demonstração do resultado e outros resultados abrangentes a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas consolidadas do Grupo são eliminados integralmente nas demonstrações contábeis consolidadas.

Nas demonstrações individuais da Controladora, as demonstrações contábeis das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, e as demonstrações das empresas investidas são preparadas para o mesmo período de divulgação.

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis individuais foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (“*International Financial Reporting Standards – IFRSs*”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhados àquele manifesto da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

No caso da Companhia, essas políticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações contábeis separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos ativos das controladas, nas demonstrações contábeis individuais. Para fins de IFRS, esta capitalização somente é permitida nas demonstrações contábeis consolidadas e não nas demonstrações contábeis separadas.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto.

2.4. Apresentação de demonstrações por segmento

A Administração entende que a divulgação de demonstrações por segmento não é aplicável às atividades da Companhia, pois efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão, para alocação de recursos ao nível de empreendimento imobiliário e não ao nível de segmentos.

2.5. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e de suas investidas. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira.

2.6. Caixa e equivalente de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. A Companhia mantém aplicações financeiras, substancialmente, representadas por Certificados de Depósito Bancário – CDBs e fundos de investimentos, e considera equivalentes de caixa quando há conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e está sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um fundo de investimento, normalmente, qualifica-se como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.7. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários devem ser classificados nas seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado “VJR” e/ou valor justo por meio de resultados abrangentes “VJORA”. A classificação depende do propósito para qual o investimento foi adquirido e a mensuração está de acordo com os instrumentos financeiros (conforme Nota Explicativa nº 2.19).

2.8. Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presentes e de realização. A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do fluxo de vencimento dos contratos.

As contas a receber de clientes por incorporação de imóveis são atualizadas conforme cláusulas contratuais, sendo:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC;
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, com juros de 12% ao ano (tabela “Price”).

Na comercialização de lotes de terrenos não incorporados, estes são atualizados pela variação do IGPM ou INCC, dependendo das condições contratuais.

As perdas esperadas na realização de créditos são constituídas com base na análise dos riscos de realização das contas a receber em montante considerado suficiente pela Administração, levando em consideração, substancialmente, as parcelas de alienações fiduciárias com garantias em notas promissórias, bem como atualizações monetárias de contas a receber em atraso, uma vez que a carteira possui, substancialmente, a garantia do próprio imóvel objeto da venda.

O ajuste a valor presente é calculado sobre as unidades não concluídas e contabilizado pelo mesmo critério de apropriação da receita de venda de imóveis. A taxa de desconto é representada pelo custo médio ponderado de captação da Companhia, descontando-se o IGPM projetado para 12 meses.

A Companhia e suas investidas realizam cessões e/ou securitizações de recebíveis relativas aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos. A Companhia tem operações de securitização mediante a emissão de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários - CCIs, que são cedidas a instituições financeiras, sob as quais não possuem todas as obrigações relativas ao crédito imobiliário e, portanto, no caso de não pagamento esse valor é reembolsado pela Companhia. Para essas securitizações, o valor

creditado pelas instituições financeiras é registrado como passivo, pelo fato de a Companhia ainda possuir o risco do crédito e a gestão dessa carteira.

2.9. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque representa o custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, composto por custos dos materiais e dos terrenos utilizados para a construção, das casas, apartamentos ou dos conjuntos comerciais. Nessa rubrica também são considerados os encargos financeiros e os gastos com novos projetos.

A Companhia adquire os terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente, por meio da participação na receita do empreendimento ou por meio de permuta física, com o compromisso de entrega de unidades imobiliárias do empreendimento a ser desenvolvido nos respectivos terrenos ou em outros empreendimentos.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia e suas investidas revisam anualmente o valor contábil dos imóveis a comercializar e terrenos para futuras incorporações, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar que seu valor realizável líquido seja menor que o valor contábil registrado.

O critério dessa avaliação leva em consideração a expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários, o fluxo de caixa projetado descontado e o valor de mercado dos imóveis.

2.10. Investimentos em coligadas e negócio em conjunto

Uma coligada é uma entidade sobre a qual a Companhia possui influência significativa. Essa influência significativa é o poder de participar nas decisões relevantes sobre as políticas financeiras e operacionais da investida, sem exercer controle individual ou conjunto sobre essas políticas.

Um negócio em conjunto é um acordo em que as decisões sobre as atividades relevantes requerem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle. O negócio em conjunto está dividido em operação em conjunto "*joint operation*" ou um empreendimento em conjunto "*joint ventures*".

Resumidamente, a classificação depende se os investidores têm direitos e deveres sobre o patrimônio líquido da Entidade ou se o investidor tem direito e deveres relacionados a ativos e passivos específicos da Entidade. Consequentemente, nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, as empresas "*joint ventures*" devem ser contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial e as operações em conjunto ("*joint operation*") pelo método de consolidação parcial (consórcios).

Os resultados e os ativos e passivos de coligadas e "*joint ventures*" são incorporados nestas demonstrações contábeis consolidadas pelo método de equivalência patrimonial, exceto quando o investimento, ou uma parcela dele, é classificado como mantido para venda, caso em que ele é contabilizado de acordo com a IFRS 5 (equivalente ao CPC 31).

De acordo com o método de equivalência patrimonial, esses investimentos são reconhecidos inicialmente no balanço patrimonial ao custo e ajustado em seguida para reconhecer a participação da

Companhia no resultado e em outros resultados abrangentes da coligada ou “*joint venture*”.

Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou “*joint venture*” ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido do Grupo na coligada ou “*joint venture*”), 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 coligada ou “*joint venture*”.

Na aquisição do investimento em uma coligada ou “*joint venture*”, qualquer valor pago que ultrapasse a participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida é reconhecido como ágio, que é incluído no valor contábil do investimento.

Quando uma entidade da Companhia realiza uma transação com uma coligada ou “*joint venture*” do Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação com a coligada ou “*joint venture*” são reconhecidos nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia somente na extensão das participações na coligada ou “*joint venture*” que não sejam relacionadas à Companhia.

2.11. Imobilizado

É avaliado ao custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas. São incluídos os gastos com a construção do estande de vendas, quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil (conforme Nota Explicativa nº 10).

O valor residual, a vida útil do imobilizado e o método de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício e ajustados quando for o caso. Um imobilizado é baixado quando vendido, ou, quando nenhum benefício econômico for esperado, o eventual resultado da baixa é incluído no resultado do exercício.

2.12. Intangível

As licenças de softwares adquiridas são demonstradas pelo valor de custo de aquisição e amortizadas conforme a vida útil estimada pelas taxas descritas na Nota Explicativa nº 11.

Os gastos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa à medida que forem incorridos.

O excedente ao valor contábil na compra de ativos, proveniente da mais valia de contas a receber de clientes, são classificados como investimento na controladora e intangível no consolidado.

2.13. Impostos

a) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (25%) e a contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que, conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e os seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas investidas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas investidas, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é presumida à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), respectivamente, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Alguns ativos relativos aos empreendimentos da Companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação “Patrimônio de Afetação”, como facultado pela Lei nº 10.931/04 (conforme Nota Explicativa nº 17.f).

b) Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos ativos

Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias.

c) Decreto nº 8.426 – PIS e Cofins incidentes sobre receitas financeiras

O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, restabeleceu as alíquotas da contribuição para o PIS e a Cofins incidentes sobre receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não cumulativa das referidas contribuições. Este Decreto entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de julho de 2015. Consequentemente, a Companhia e suas controladas passaram a tributar as receitas financeiras.

2.14. Contas a pagar por aquisição de terrenos e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes - permuta. Os valores são reconhecidos conforme cláusulas contratuais, considerando o valor justo do terreno adquirido e, nos casos de entrega de futuras unidades imobiliárias, pela determinação do produto a ser desenvolvido no terreno.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 2.21.

2.15. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e se tem certeza absoluta de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos 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. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.16. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada exercício, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

a) Contratos onerosos

Obrigações presentes resultantes de contratos onerosos são reconhecidas e mensuradas como provisões. Um contrato oneroso existe quando os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações do contrato excedem os benefícios econômicos que se esperam que sejam recebidos ao longo do mesmo contrato.

b) Obrigações legais

Obrigações legais são registradas como não circulante, independentemente da avaliação sobre as possibilidades de êxito de processos (Nota Explicativa nº 16).

c) Rescisões (“Distratos de Clientes”)

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: **(i)** atrasos no pagamento das parcelas; **(ii)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada (Nota Explicativa nº 15).

O montante a ser registrado nestas provisões considera que imóvel será recuperado pela Companhia, e que eventuais montantes poderão ser retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

2.17. Ajustes a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados ao seu valor presente, levando-se em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, são apropriados ao resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.18. Benefícios a empregados

a) Programa de participação nos resultados

A Companhia mantém programa de participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, podendo ocorrer com base em programas espontâneos mantidos pelas empresas ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais, e deliberado em Reunião do Conselho de Administração.

A provisão para participação dos empregados e administradores nos lucros é contabilizada pelo regime de competência, com base nos critérios e nas premissas estabelecidos no programa mantido pela Companhia (conforme Nota Explicativa nº 23.a).

b) Plano de previdência complementar

A Companhia mantém Plano de Previdência Complementar para empregados e dirigentes, na modalidade Plano Gerador de Benefício Livre – PGBL.

Conforme a modalidade do plano, a contribuição é classificada como definida e a contabilização é direta, porque a obrigação da Companhia relativa a cada exercício é determinada pelos montantes a serem contribuídos no período. Consequentemente, não são necessárias avaliações atuariais para mensurar a obrigação ou a despesa e não há possibilidade de nenhum ganho ou perda atuarial.

c) Plano de opção de compra de ações

Tem por objetivo a outorga de opções de ações de emissão da Companhia a administradores e empregados de nível gerencial, bem como a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle. O plano está limitado ao máximo de opções que resulte numa diluição de até 3% do capital social da Companhia na data de aprovação de cada programa. O preço de exercício é definido em cada programa.

Exercida a opção, o Conselho de Administração define se o capital social da Companhia deverá ser aumentado mediante a emissão de novas ações a serem subscritas pelos participantes, de acordo com o artigo 166, inciso III, da Lei nº 6.404/76, ou se serão utilizadas para liquidação do exercício das opções as ações mantidas em tesouraria, observada a regulamentação aplicável. Os acionistas, nos termos do que dispõe o artigo 171, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404/76, não terão preferência na outorga nem no exercício das opções originárias do plano.

O pagamento baseado em ações, qualificado como um instrumento patrimonial (liquidação em ações) é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida ao patrimônio líquido.

2.19. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade for parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. O valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial, exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado a seguir:

Categorias / mensuração (de acordo com o CPC 48 – IFRS 9)	Condições para definição da categoria e mensuração
Custo amortizado	Os Ativos Financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócio da Companhia
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos Ativos Financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos Ativos Financeiros no modelo de negócio da Companhia.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como "Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado" ou "Outros passivos financeiros (custo amortizado)".

(i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os passivos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são aqueles mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado. Mudanças no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

(ii) Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos e debêntures, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo método do custo amortizado, ou seja, utiliza-se o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

A companhia constituiu provisão contábil para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, com base em dados históricos. Quando os valores apurados da perda esperada superam o preço de uma possível nova venda da unidade imobiliária concluída, a Administração realiza o complemento da provisão contábil desse montante não garantido. Esta abordagem é realizada individualmente por contrato de venda de unidades imobiliárias e está alinhado com os expedientes práticos previstos pelo CPC 48 - item 5.5.17 (c), aplicados a partir de 01 de janeiro de 2018, sendo que os efeitos contábeis dessa nova abordagem não foram significativos. A provisão contábil existente atualmente, é considerada pela Administração da Companhia, suficiente para cobrir os riscos de perdas esperadas na realização dos créditos.

A Administração da Companhia, também constituiu provisão para perdas esperadas para outras contas a receber, relacionados aos Adiantamentos para Parceiros de Negócios (parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária), cuja à realização foi julgada duvidosa, com base em análises individualizadas. Para os demais ativos financeiros, não esperamos perdas dos valores recuperáveis.

2.20. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios, readquiridos (ações de tesouraria) e reconhecidos ao custo em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado do exercício na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida na rubrica “Outras reservas de capital”.

2.21. Reconhecimento de receitas e custos

A Administração da Companhia aplicou a partir de 1º de janeiro de 2018 os conceitos definidos no CPC 47 (IFRS 15) – Receita de Contratos com Clientes, o qual estabelece registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. A Administração, em sua aplicação do CPC 47, contemplou na adoção inicial as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº. 02/2018 (“Ofício CVM”) o qual estabeleceu procedimentos para o reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com os conceitos do CPC 47 e orientações do Ofício CVM, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de *performance* contratuais”.

A apropriação da receita com vendas de unidades imobiliárias não concluídas é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A adoção inicial do CPC 47 e a aplicação das orientações descritas no Ofício CVM, não geraram efeitos contábeis significativos nessas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tendo como principal motivo, o fato que todas as obras da Companhia se encontram concluídas ou em estágio avançado para conclusão (com previsão de entrega para o 1º semestre de 2020).

Desta forma, as políticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas rubricas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes, seguiram as políticas e orientações previstas no CPC 47 e Ofício CVM, conforme acima descritos e detalhados a seguir:

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável.

Nas vendas a prazo de **unidades concluídas**, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados e as variações monetárias de IGPM e INCC são apropriados ao resultado na rubrica “venda de imóveis”, observando-se o regime de competência.

Nas vendas de **unidades não concluídas**, a Companhia avalia seus contratos de vendas de unidades imobiliárias não concluídas, tendo como base as análises trazidas pela orientação técnica Ofício CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 e pronunciamento técnico CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes. A Receita com o imóvel vendido “RIV” é reconhecida à medida que ocorre a construção e há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel, atendendo os critérios do modelo das cinco etapas:

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Detalhamos a seguir outros aspectos importantes na apuração do resultado de incorporação e vendas de imóveis: **(i)** o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado no momento em que incorre; **(ii)** as receitas de vendas são apropriadas 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; **(iii)** as receitas de vendas apuradas conforme o item (ii), incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas em contrapartida ao contas a receber ou adiantamentos de clientes, devido à relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos; **(iv)** as despesas comerciais

inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; e **(v)** a provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado, à medida que os custos de unidades vendidas incorrem.

Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é incorporado ao custo do ativo.

Rescisões de contratos de vendas de unidades imobiliárias “Distratos”

Na ocorrência de distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias, as receitas e os custos reconhecidos no resultado são revertidos, a débito na rubrica “Venda de imóveis” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados”, este em contrapartida aos “Estoques de imóveis a comercializar”.

b) Receita com prestação de serviços

As receitas decorrentes da prestação de serviços são representadas por atividades de gerenciamento de obras e administração imobiliária, apropriadas ao resultado de acordo com sua competência.

2.22. Resultados por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O resultado diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

2.23. Combinação de negócios

O método de aquisição é usado para contabilizar cada combinação de negócios realizada pela Companhia. O custo de uma aquisição é mensurado como o valor justo dos ativos transferidos, dos instrumentos patrimoniais emitidos e dos passivos incorridos ou assumidos na data da transação. As despesas relacionadas à aquisição são reconhecidas no resultado do exercício, quando incorridas.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos são mensurados ao valor justo na data da aquisição. O excesso do custo de aquisição relacionado ao valor justo dos ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos é registrado como ágio e, caso seja inferior, é registrado como ganho por compra vantajosa no resultado do exercício na data de aquisição.

Em transações que a Companhia adquire o controle da empresa na qual ela mantinha uma participação de capital imediatamente antes da data de aquisição, essa participação inicial é avaliada pelo valor justo na data de aquisição do controle, que, em caso de ganho, é reconhecida ao resultado do exercício.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na

adquirida (se houver) sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Se, após a avaliação, os valores líquidos dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis na data de aquisição forem superiores à soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida (se houver), o excesso é reconhecido imediatamente no resultado como ganho.

Demonstrações contábeis individuais

Nas demonstrações contábeis individuais, a Companhia aplica os requisitos da ICPC 09 (R2) demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método de equivalência patrimonial, a qual requer que qualquer montante excedente ao custo de aquisição sobre a participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis da adquirida na data de aquisição seja reconhecido como ágio. O ágio é acrescido ao valor contábil do investimento.

Qualquer montante da participação da Companhia no valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis que exceda o custo de aquisição, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado. As contraprestações transferidas, bem como o valor justo líquido dos ativos e passivos, são mensuradas utilizando-se os mesmos critérios aplicáveis às demonstrações contábeis consolidadas descritos anteriormente.

2.24. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – demonstração do valor adicionado.

2.25. Normas e interpretações novas e revisadas

Adoção de novos pronunciamentos e interpretações contábeis

Norma	Pronunciamentos	Descrição	Vigência a partir de:
IFRIC 23	ICPC 22	Incertezas sobre tratamentos de tributos sobre o lucro	1º de janeiro de 2019

A Administração da Companhia e das suas controladas, avaliou a aplicação dos novos pronunciamentos e interpretações. Os impactos obtidos não foram considerados relevantes.

Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1 de janeiro de 2020, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3)
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8)

- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7)
- Alterações à referências à estrutura conceitual básica (várias normas)
- Concessões relacionadas à COVID-19 (alterações à IFRS 16)

Novas normas, alterações e interpretações à normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 Contratos de seguros
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4)
- Referências à Estrutura Conceitual
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16)
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37)
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1)

A Administração da Companhia está acompanhando as atualizações e avaliando às novas normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, porém não espera impactos significativos em suas demonstrações financeiras.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores de caixa e equivalentes de caixa são representados, substancialmente, por saldos bancários e investimentos financeiros em poupança com rentabilidade média de 0,12% ao mês.

As aplicações financeiras registradas como caixa e equivalentes de caixa são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	4.389	4.213	24.769	25.362
Caderneta de poupança vinculada	1	1	4	13
Circulante	4.390	4.214	24.773	25.375

4. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Fundos de investimentos	27.177	43.650
	27.177	43.650
	-	-
Circulante	27.177	43.650

Os instrumentos financeiros contabilizados aproximam-se dos valores de mercado e estão classificados como empréstimos e recebíveis e, portanto, contabilizados pelo método de “custo amortizado”, ou seja, os juros são reconhecidos pela taxa efetiva de cada instrumento. Esses títulos, na data da sua contratação, possuíam rentabilidades históricas de 108% a 123% do CDI.

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Unidades em construção	-	-	-	42.316
Venda de terrenos	28.787	22.837	41.604	35.654
Unidades concluídas	113.808	130.713	498.615	557.364
Prestação de serviços	1.765	2.684	2.536	7.704
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(34.442)	(31.841)	(122.865)	(125.666)
	109.918	124.393	419.890	517.372
Circulante	98.446	117.200	339.145	436.149
Não circulante	11.472	7.193	80.745	81.223

Os saldos classificados como unidades concluídas, referem-se a créditos provenientes de contas a receber de clientes, cujas obras foram concluídas e estão em trâmite de liberação para vinculação e repasse às instituições financeiras que financiaram o projeto.

Não houve ajuste a valor presente líquido contabilizado ao resultado, na rubrica de venda de imóveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

A segregação de contas a receber de Clientes por vencimento está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Vencidas:				
Até 60 dias	1.204	1.142	16.340	50.714
De 61 a 90 dias	157	188	3.769	3.655
De 91 a 180 dias	967	920	12.244	49.258
Acima de 180 dias	93.078	103.421	235.476	272.409
	95.406	105.671	267.829	376.036
A vencer:				
Até 1 ano	3.040	11.529	71.316	60.113
De 2 a 3 anos	8.206	2.957	40.365	36.392
Acima de 3 anos	3.266	4.236	40.380	44.831
	14.512	18.722	152.060	141.336
	109.918	124.393	419.890	517.372

A movimentação das perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(25.300)	(55.269)
Adições	(4.110)	(27.368)
Reversões	61	2.225
Efeitos das investidas que passaram a ser consolidadas (IFRS)		
a partir do desfazimento de parcerias	(2.492)	(45.254)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(31.841)	(125.666)
Adições	(6.728)	(37.619)
Reversões	4.127	42.186
Efeitos das investidas que passaram a ser consolidadas (IFRS)		
a partir do desfazimento de parcerias	-	(1.766)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(34.442)	(122.865)

- i. O saldo de provisão para distratos foi reclassificado do grupo de Outros contas a pagar, pois

desde 1º de janeiro de 2018 a Administração da Companhia passou a adotar os critérios de Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (“PECLD”), estabelecidos pelo CPC48 - item 5.5.17 (c), que trata da abordagem individual de realização dos contratos de vendas de unidades imobiliárias. A reclassificação contábil foi efetuada para melhor refletir e demonstrar a redução do valor recuperável destes instrumentos financeiros (Contas a Receber de Clientes).

Operações de cessão de créditos

A Companhia possui operações de cessão de créditos, com instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Consequentemente, a Companhia manteve integralmente os saldos dessas cessões em contas a receber de clientes e reconheceu o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos, na rubrica de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2020, o valor contábil do respectivo passivo é de R\$ 3.811 na controladora e no consolidado (R\$ 22.700 na controladora e R\$ 23.814 no consolidado em 31 de dezembro de 2019), conforme Nota Explicativa nº 12 b.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos (i)	36.357	38.352	186.710	204.844
Imóveis em construção (i)	-	-	-	63.569
Terrenos para futuras incorporações (i)	15.774	7.512	312.474	291.277
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	-
Juros capitalizados (ii)	-	-	-	20.409
	52.131	45.864	499.184	580.099
Circulante	36.357	38.352	186.710	288.822
Não circulante	15.774	7.512	312.474	291.277

- (i) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda;
- (ii) Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em “Imóveis a comercializar” das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica “custo dos imóveis vendidos” de acordo com as vendas. Os custos financeiros de financiamentos apropriados ao resultado na rubrica custo dos imóveis vendidos totalizaram R\$ 15.344 no consolidado em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 17.783 em 31 de dezembro de 2019), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).

7. Adiantamentos a parceiros de negócios

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Adiantamento a parceiros de negócios	187.223	197.708	234.815	248.316
(-)Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	(47.968)	-	(47.968)	-
Total	139.255	197.708	186.847	248.316

Os saldos de “Adiantamentos a parceiros de negócios” referem-se aos aportes realizados em montantes superiores à participação da Companhia nos empreendimentos, os quais serão realizados através da geração de caixa desses empreendimentos, durante e ao final da execução dos projetos. Parte desses adiantamentos são remunerados por juros que variam de 2% a 5% acima do CDI.

a) Movimentação adiantamento parceiros de negócios a seguir:

	Impacto fluxo de caixa	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018		(190.830)	(254.181)
Créditos e ativos de parceiros (devolução de aportes)	Aumento	2.256	15.298
Adiantamentos a parceiros (novos aportes)	Redução	(9.134)	(9.433)
Saldo em 31 de dezembro de 2019		(197.708)	(248.316)
Compensação de aportes a partir do desfazimento de parcerias (i)	-	6.976	11.501
Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização		47.968	47.968
Créditos e ativos de parceiros (devolução de aportes)	Aumento	3.509	2.871
Adiantamentos a parceiros (novos aportes)	Redução		(871)
Saldo em 31 de dezembro de 2020		(139.255)	(186.847)

- (i) Efeito a partir dos desfazimentos de parcerias de negócios conforme citado na nota explicativa 1, item 1c. do contexto operacional. Em 05 de novembro de 2020, foi assinado o Contrato de Retirada de Acionista e Outras Avenças com a Nikoláos Empreendimentos e Participações S.A. (antiga Norcon Rossi Empreendimentos S.A) e não houve necessidade de desembolso de caixa, pois ocorreu a divisão dos ativos existentes na *joint venture*.

8. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Dividendos e lucros a receber	-	3.821	-	3.821
Impostos a recuperar	905	5.101	22.498	31.835
Despesas antecipadas	363	363	455	572
Outros (i)	537	8.783	442	6.326
	1.805	18.068	23.395	42.554

- (i) Referem-se a adiantamentos a fornecedores, a prestadores de serviços e empréstimos a funcionários.

9. Investimentos

Os saldos em investimentos na controladora e consolidado são assim resumidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Controladas				
Integrais	1.843.119	2.077.249	-	-
Por gestão das atividades relevantes	-	-	-	-
	1.843.119	2.077.249	-	-
Não controladas				
Por não possuir a gestão das atividades relevantes	154.231	228.999	161.066	235.836
Excedente ao valor contábil na compra	9.739	57.582	1.715	46.770
Juros capitalizados	-	20.409	-	-
	2.007.089	2.384.239	162.781	282.606

Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica “Provisão para perdas de investimentos” (Nota Explicativa nº 14), pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do país.

Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica “Estoques”. Os investimentos e os saldos de

ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e exercício findo 31 de dezembro de 2019 das investidas estão detalhados no Anexo I.

A movimentação dos investimentos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	2.506.622	297.623
Adições (reduções) aos investimentos	264.087	4.977
Realização do excedente ao valor contábil na compra	(14.783)	(3.139)
Resultado de equivalência patrimonial	(183.605)	(9.601)
Juros capitalizados líquido da apropriação ao resultado	(10.654)	-
Dividendos declarados	(59.390)	(8.030)
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 14)	(118.038)	776
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.384.239	282.606
	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.384.239	282.606
Adições (reduções) aos investimentos	(27.119)	25.650
Efeito do desfazimento de parcerias (i)	(115.670)	(113.532)
Resultado de equivalência patrimonial	(118.964)	(15.236)
Dividendos declarados	(201.949)	(22.492)
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota no 14)	86.552	5.785
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.007.089	162.781

- (i) Efeito do desfazimento de parceria de negócios conforme citado na nota explicativa 1, item 1c. do contexto operacional. Em 05 de novembro de 2020, foi assinado o Contrato de Retirada de Acionista e Outras Avenças com a Nikoláos Empreendimentos e Participações S.A. (antiga Norcon Rossi Empreendimentos S.A) sem a necessidade de desembolso de caixa, pois houve a divisão dos ativos existentes na joint venture. Essa transação impactou na baixa dos valores de investimentos excedente ao valor contábil na compra, referentes as investidas e terrenos, objetos do Contrato de Retirada, acima citado.

Excedente ao valor contábil na compra

As amortizações do excedente ao valor contábil na compra são reconhecidas no resultado pela aplicação dos percentuais FIT ("Fração Ideal do Terreno") e POC ("Percentage of Completion") correspondentes a cada um dos empreendimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Excedente ao valor contábil na compra				
Imóveis em construção	-	2.788	-	-
Terrenos para futuras incorporações	9.739	54.794	1.715	46.770
Total	9.739	57.582	1.715	46.770

10. Imobilizado

	Taxa anual de depreciação - %	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos	-	-	-	1.594	1.594
Máquinas e equipamentos	10	20.669	20.669	20.669	27.822
Móveis e utensílios	10	2.595	2.595	2.597	2.600
Instalações	10	13.372	13.372	13.723	13.723
Direito de Uso	20	779	-	779	-
Equipamentos de TI	20	149	103	226	183
		37.564	36.739	39.588	45.922
Depreciações acumuladas		(34.684)	(31.415)	(35.114)	(37.928)
		2.880	5.324	4.474	7.994

Ao fim de cada período, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram perda por redução ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2020, a Administração da Companhia não identificou indícios de perda no valor recuperável dos ativos imobilizados.

Movimentação do imobilizado

	Controladora				Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamento de TI	
Saldo em 31/12/2018	4.620	168	3.805	3	8.596
Adições	-	-	-	-	-
Baixas	-	-	-	-	-
Depreciação	(2.153)	(69)	(1.048)	(2)	(3.272)
Saldo em 31/12/2019	2.467	99	2.757	1	5.324

	Controladora				Direito de uso	Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamento de TI		
Saldo em 31/12/2019	2.467	99	2.757	1	-	5.324
Adições	-	-	-	46	779	825
Depreciação	(2.056)	(48)	(991)	(1)	(173)	(3.269)
Saldo em 31/12/2020	411	51	1.766	46	606	2.880

	Consolidado						Direito de uso	Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Estandes	Terrenos		
Saldo em 31/12/2018	6.725	435	3.857	29	-	1.577	-	12.622
Aquisições	-	-	-	-	-	17	-	17
Baixas	(218)	(207)	(47)	(20)	-	-	-	(491)
Depreciação	(2.964)	(129)	(1.053)	(8)	-	-	-	(4.154)
Saldo em 31/12/2019	3.543	99	2.757	1	-	1.594	-	7.994

	Consolidado						Direito de uso	Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Estandes	Terrenos		
Saldo em 31/12/2019	3.543	99	2.757	1	-	1.594	-	7.994
Aquisições	-	-	-	46	-	-	779	825
Baixas	(782)	-	-	-	-	-	-	(782)
Depreciação	(2.349)	(49)	(991)	(1)	-	-	(173)	(3.563)
Saldo em 31/12/2020	412	50	1.766	46	-	1594	606	4.474

11. Intangível

	Taxa anual de amortização %	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Excedente ao valor contábil na compra	-	-	-	-	-
Softwares	10% e 20%	42.590	42.590	42.590	42.590
Amortizações acumuladas	-	(39.023)	(37.277)	(39.023)	(37.277)
		3.567	5.313	3.567	5.313

Movimentação do intangível

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	9.145	9.146
Softwares – amortizações	(3.832)	(3.833)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	5.313	5.313

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	5.313	5.313
Softwares – amortizações	(1.746)	(1.746)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.567	3.567

12. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Créditos imobiliários (a)	39.644	548.544	414.008	992.122
Cessão de crédito (b)	3.811	22.700	3.811	23.814
Empréstimos para capital de giro (c)	464.939	442.502	464.939	447.361
	508.394	1.013.746	882.758	1.463.297
Circulante	497.097	622.193	871.461	934.618
Não circulante	11.297	391.553	11.297	528.679

Dívidas por modalidade

(a) Créditos imobiliários

Financiamentos para construção de imóveis (Operacionais)

A Companhia possui financiamentos para construção de imóveis, sujeitos a juros que variam de 8,5% a 14,21% ao ano, indexados pela Taxa Referencial – TR, com fluxo de amortizações até 2021. Esses financiamentos estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis. O saldo consolidado em 31 de dezembro de 2020 é de R\$374.365 (R\$443.578 em 31 de dezembro de 2019).

Cédulas de Créditos Bancários – CCBs (Corporativas)

A Companhia possui operações de Cédulas de Créditos Bancários - CCBs, emitidas para utilização no desenvolvimento de projetos imobiliários. Essas linhas de financiamento, após renegociações passaram a ser atualizados pela Taxa Referencial “TR” + 6% ao ano (antes das renegociações estavam sujeitos a juros (TR) que

variavam de 8,5% a 14% ao ano). O principal é amortizado em parcelas trimestrais, semestrais e anuais, iniciando-se em 2017 e com liquidação final em 2021. O saldo em 31 de dezembro de 2020 é de R\$39.644 (R\$548.544 em 31 de dezembro de 2019).

(b) Cessão de créditos

Representa operações de créditos cedidos às instituições financeiras, oriundos de contratos de vendas de unidades imobiliárias, sujeitos a juros capitalizados de 1,00% ao mês (12,68% ao ano), mais variação do INCC ou do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM. O produto das respectivas cobranças das parcelas mensais está mantido em conta de titularidade da Companhia. As perdas esperadas nos contratos cedidos estão garantidas ao cessionário.

(c) Empréstimos para capital de giro (Corporativas)

Recursos utilizados no desenvolvimento dos projetos imobiliários, sendo que após aditamentos de contratos com renegociações dos prazos de vencimentos e dos custos financeiros, estão sujeitos a encargos de 111% do CDI. O principal e juros serão amortizados em parcelas mensais, semestrais e anuais, iniciando-se em 2017 e com liquidação final em 2027.

As garantias dadas após renegociações são constituídas por terrenos, unidades imobiliárias e/ou recebíveis de unidades prontas, além de cotas de certas empresas (SPEs) controladas pela Companhia.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	622.193	-	934.618
2021	497.097	132.998	871.461	270.124
Acima de 2021	11.297	258.555	11.297	258.555
	508.394	1.013.746	882.758	1.463.297

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.071.225	1.604.295
Adições	1.051	11.299
Pagamentos do principal	(11.053)	(136.663)
Juros incorridos	76.659	133.957
Juros pagos	(1.136)	(13.967)
Doação de imóveis em pagamentos	-	(12.624)
Descontos obtidos em renegociações das dívidas	(123.000)	(123.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.013.746	1.463.297

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.013.746	1.463.297
Adições	25.133	25.636
Efeito das investidas que passaram a ser consolidadas (IFRS) a partir do desfazimento de parcerias (i)	-	46.539
Pagamentos do principal	(15.657)	(75.283)
Juros incorridos	42.681	98.092
Juros pagos	-	(8.749)
Dação de imóveis em pagamentos	(92.160)	(97.508)
Descontos obtidos em renegociações das dívidas	(465.349)	(569.267)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	508.394	882.758

- (i) Efeito a partir dos desfazimentos de parcerias de negócios conforme citado na nota explicativa 1, item 1c. do contexto operacional. Em 05 de novembro de 2020, foi assinado o Contrato de Retirada de Acionista e Outras Avenças com a Nikoláos Empreendimentos e Participações S.A. (antiga Norcon Rossi Empreendimentos S.A) e não ocorreu necessidade de desembolso de caixa, pois ocorreu a divisão dos ativos existentes na *joint venture*.

Renegociação e Reestruturação das dívidas corporativas e operacionais

Acordo de quitação total da dívida corporativa junto ao Banco Bradesco e a reestruturação de dívidas mantidas junto ao Banco do Brasil

Banco Bradesco (dívida Corporativa): Em 26 de dezembro de 2019, foi formalizado os termos definitivos de quitação total das dívidas corporativas mantidas junto ao Banco Bradesco, no valor de R\$ 800.000 (oitocentos milhões de reais), através da alienação de determinados ativos, objetos de garantia da referida dívida.

Essa operação foi concluída em dezembro de 2020, com a quitação do saldo de toda a dívida corporativa contratada junto ao banco, essa operação conforme termo assinado anteriormente, foi toda ela consumada através da alienação dos ativos garantidores desta dívida e sem desembolso efetivo de caixa.

- **Banco do Brasil (dívida Corporativa e operacional):** foram assinados aditamentos para o contrato de financiamento à produção (“SFH”) de aproximadamente R\$ 24 milhões, com a alteração na forma de pagamento e uma extensão na data de vencimento e para os casos dos contratos de dívida corporativa, que possuem saldo devedor aproximado de R\$ 288 milhões, os aditamentos preveem que 100% da dívida confessada junto ao Banco do Brasil será quitada nos próximos 180 dias, através da alienação de ativos e sem desembolso efetivo de caixa.
- **Caixa Econômica Federal (dívida Corporativa e operacional):** no momento, não existem negociações em andamento. Os saldos das dívidas referentes a contratos de financiamento à produção (“SFH”), tem como garantia o respectivo empreendimento (unidades prontas e contas a receber. A dívida corporativa tem por garantia a alienação fiduciária de ativos (terrenos para futuras incorporações). Os saldos remanescentes das dívidas (corporativa e SFH), foram reclassificados para o curto

prazo, em decorrência do vencimento das mesmas.

Nestas Demonstrações Financeiras, os saldos contábeis das novas condições firmadas, a reclassificação total da dívida junto ao Banco do Brasil para o passivo circulante e demais eventos comentados acima.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos e adiantamentos de clientes

a) Contas a pagar por aquisição de terrenos

O fluxo de desembolso está assim distribuído:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
2020	54.065	69.163
	54.065	69.163
Circulante	54.065	69.163
Não circulante	-	-

Do total de R\$ 54.065 no consolidado, o montante de R\$ 10.092 será liquidado por meio da participação na receita do empreendimento a ser desenvolvido no respectivo terreno. O restante de R\$ 43.973 no consolidado será pago em moeda corrente, corrigido monetariamente (substancialmente, por IGPM e INCC), conforme o fluxo de pagamentos, definido pela realização de caixa dos projetos a serem lançados.

Essas contas a pagar estão garantidas por notas promissórias, fianças ou seguro-garantia de entrega do próprio imóvel, no caso de permutas físicas.

b) Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Adiantamentos de clientes	3	3	3.042	2.573
Adiantamentos de clientes – permutas (i)	-	-	63.034	85.819
Circulante	3	3	66.076	88.392

Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Os adiantamentos de clientes – permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação.

A técnica utilizada foi baseada na receita, pelo qual foi estabelecida o valor justo da contraprestação, e utilizado o preço de cotação dos bens junto ao projeto vinculado, ou seja, não utilizou do mercado ativo e sim do empreendimento para definir o valor justo das unidades permutadas.

14. Provisão para perda de investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Provisão para patrimônio líquido negativo das investidas	2.096.323	2.009.771	117.816	112.031

A movimentação das provisões para perdas em investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	2.127.809	111.255
Transferido do investimento (Nota nº 9)	(118.038)	776
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.009.771	112.031

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.009.771	112.031
Transferido do investimento (Nota nº 9)	86.552	5.785
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.096.323	117.816

Os respectivos saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido negativo e resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019 destas investidas estão detalhados no Anexo I deste relatório.

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Valores a pagar por rescisões de clientes	14.863	14.563	223.277	171.074
Retenções contratuais de fornecedores	1.093	1.090	16.343	14.629
Contas a pagar - contencioso (i)	55.045	32.185	141.742	79.082
Outros	582	5.945	9.249	991
	71.583	53.783	390.611	265.776
Circulante	71.583	53.783	390.611	265.776

(i) Refere-se a valores a pagar decorrentes de acordos e condenações de processos judiciais contenciosos.

16. Provisões para riscos

a) Questões trabalhistas

A Companhia e suas controladas têm a responsabilidade por certos processos judiciais, perante diversos tribunais, advindos principalmente de solidariedade em relação a determinados empreiteiros, para os quais a Companhia monitora os controles utilizados por estes a fim de reduzir sua exposição, bem como realiza retenções contratuais para fazer frente a esses desembolsos. Em conformidade com a avaliação dos assessores jurídicos da Companhia e as retenções contratuais realizadas, são realizados complementos na provisão quando há risco de perdas prováveis. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 16.631 em 31 de dezembro de 2020 (R\$30.530 em 31 de dezembro de 2019).

b) Questões cíveis

A Companhia e suas controladas são rés em ações judiciais cíveis, principalmente em matérias relacionadas à rescisão de contratos de venda de unidades residenciais, resultando, em caso de condenação, na devolução aos compradores de parte das parcelas recebidas, bem como em ações de reparação por responsabilidade civil. Quando os riscos de perda são considerados prováveis, são realizados complementos na provisão. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram R\$ 201.362 em 31 de dezembro de 2020 (R\$181.287 em 31 de dezembro de 2019).

c) Questões tributárias

Em 27 e 30 de novembro de 2009, a Companhia e sua controlada América Properties Ltda. aderiram, respectivamente, ao parcelamento de débitos na Receita Federal e na Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, no Programa de Parcelamento Especial chamado REFIS IV, instituído pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009.

Os débitos são aqueles originados de questionamentos judiciais sobre a constitucionalidade de tributos federais com relação à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas na venda de imóveis, anteriormente à Lei nº 9.718/98, para os quais existe depósito judicial.

Na data da opção pelo parcelamento, o montante atualizado da dívida era de R\$ 25.554, sendo R\$ 18.026 referentes à parcela do principal e R\$ 7.528 referentes às parcelas de multas e juros.

Em 30 de setembro de 2011, a Companhia entrou com pedido na Receita Federal e na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional para consolidação dos referidos débitos.

Em 2018, a Companhia recebeu comunicado emitido pela Secretaria da Receita Federal (MF/RFB/8ªRF/DIORT/DERAT/SP), que tratou do assunto referente ao COFINS (Lei nº 9.718/98) e a destinação dos depósitos judiciais com benefícios da Lei nº 11.941/2009 (REFIS IV), o qual concluiu-se, após revisão fiscal, a destinação dos depósitos judiciais de COFINS realizados pela Companhia para: **i)** liquidação de débitos inclusos no parcelamento do REFIS IV, totalizando R\$ 17.438 (conversão de renda para União); e **ii)** levantamento autoral, no montante de R\$ 10.139 (conversão de renda para a Companhia). Durante o mês de dezembro de 2018, os depósitos judiciais foram resgatados para amortizar parcialmente a dívida com REFIS IV (débitos de COFINS) e restituir o montante convertido em renda para a Companhia, nos montantes acima citados

O sumário das provisões constituídas, dos parcelamentos de débitos (Programa de Recuperação Fiscal – REFIS) e dos depósitos judiciais efetuados está demonstrado a seguir:

Controladora	31/12/2020		31/12/2019	
	Depósito judicial	Provisões	Depósito judicial	Provisões
Cíveis	10.819	70.798	11.584	64.535
Trabalhistas	4.558	24.886	4.508	19.494
Provisões para riscos	15.377	95.684	16.092	84.029
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	11.665	3.919	11.665	3.919
Impostos e contribuições a recolher não circulante	11.665	3.919	11.665	3.919
	27.042	99.603	27.757	87.948

Consolidado	31/12/2020		31/12/2019	
	Depósito Judicial	Provisões	Depósito Judicial	Provisões
Cíveis	25.668	169.815	27.610	144.980
Trabalhistas	11.633	39.929	10.672	34.244
Tributárias	524	-	524	-
Provisões para riscos	37.825	209.744	38.806	179.224
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	23.321	4.516	23.321	4.571
Parcelamentos Municipais (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	-	9.916	-	13.645
Impostos e contribuições a recolher não circulante	23.321	14.432	23.321	18.216
Total	61.146	224.176	62.127	197.440

A movimentação dos depósitos judiciais e das provisões pode ser assim resumida:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	29.753	67.140
Depósitos efetuados	3.497	10.301
Depósitos baixados	(5.493)	(15.314)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	27.757	62.127

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	27.757	62.127
Depósitos efetuados	798	3.170
Depósitos baixados	(1.513)	(4.151)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	27.042	61.146

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	33.960	148.198
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	22.540	92.674
Baixas e pagamentos	(11.064)	(31.110)
Transferências para Contas a Pagar	(1.468)	(12.322)
Transferências de investidas incorporadas	43.980	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	87.948	197.440

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	87.948	197.440
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	35.010	112.257
Baixas e pagamentos	(11.360)	(39.514)
Transferências para Contas a Pagar	(16.271)	(46.007)
Transferências de investidas incorporadas	4.276	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	99.603	224.176

17. Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos

- a) Os saldos das contas patrimoniais estão apresentados a seguir:

Passivo	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
COFINS e PIS	814	939
	-	939
Circulante	729	883
Não circulante	85	56

Passivo	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
Empresas tributadas pelo lucro real:		
Impostos de renda e contribuição social	18.100	17.566
COFINS e PIS	16.619	17.786
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação:		
Impostos de renda e contribuição social	61	152
COFINS e PIS	66	164
Empresas tributadas pelo lucro presumido:		
Impostos de renda e contribuição social	3.503	4.042
COFINS e PIS	4.151	4.790
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação:		
Impostos de renda e contribuição social	2.470	2.815
COFINS e PIS	2.676	3.050
	47.646	50.365
Circulante	23.782	28.207
Não circulante	23.864	22.158

A base de cálculo dos impostos diferidos está representada pela diferença de prática de reconhecimento de lucro na atividade imobiliária para fins tributários (regime de caixa) e contábeis (regime de competência), e a dedução das provisões.

- b) As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (lucro real) estão assim compostas:

	31/12/2020	31/12/2019
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	8.796	10.156
Diferenças temporárias – Provisão para perdas de ativos financeiros	(47.978)	-
Compensação de prejuízo fiscal	4.294	(10.156)
(=) Base de cálculo	(34.888)	51.664
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Ativo diferido	11.862	-
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	76.047	73.708
Compensação de prejuízo fiscal	(22.814)	(22.044)
(=) Base de cálculo	53.233	51.664
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Passivo diferido	18.100	17.566

- c) Os saldos dos prejuízos fiscais e das bases negativas, para os quais não há prazo prescricional, estão apresentados a seguir:

Saldos controlados em livros fiscais auxiliares e não reconhecidos nos registros contábeis	31/12/2020	31/12/2019
Controladora	2.327.991	2.405.870
Compensação diferenças temporárias	(8.796)	(10.156)
	2.319.195	2.395.714
Empresas controladas	2.829.116	2.618.502
Compensação diferenças temporárias	(22.814)	(22.044)
	2.806.302	2.596.458
	5.125.497	4.992.172

- d) As despesas (receitas) de imposto de renda e contribuição social no resultado estão assim distribuídas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Impostos correntes sobre:				
Empresas tributadas pelo lucro real	(62.219)	-	(63.448)	(3.336)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação:	-	-	20	(171)
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(6.088)	(2.432)
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	(1.234)	(2.271)
Total de impostos correntes	(62.219)	-	(70.750)	(8.210)
Diferença de apropriação do lucro imobiliário:				
Empresas tributadas pelo lucro real	11.955	-	15.567	12.577
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	-	-	91	204
Empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	616	1.376
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	699	1.821
Total de impostos diferidos	11.955	-	16.973	15.978

A reconciliação dos valores de imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos) dos tributos sobre o lucro (lucro real) demonstrados nos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e dezembro de 2019, à alíquota nominal:

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	65.512	(311.109)
Adições (exclusões) permanentes:		
Despesas não dedutíveis	18.690	117
Multas não dedutíveis	278	2
Equivalência Patrimonial	114.464	183.605
Outras	(4.253)	-
Adições (exclusões) temporárias:	66.833	58.037
Lucro (Prejuízo) real	261.524	(69.349)
Compensação de Prejuízo Fiscal 30%	(78.457)	-
Base de Cálculo	183.067	(69.349)
Imposto de renda e contribuição social correntes	62.219	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Ativo não circulante)	11.955	-

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Prejuízo do exercício	(8.916)	(311.364)
(-) Lucro líquido – empresas lucro presumido e RET	4.304	(77.914)
Prejuízo do exercício - lucro real	(13.220)	(233.450)
(-) Despesa/receita com imposto de renda e contribuição social	(47.881)	9.241
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	34.661	(242.691)
Alíquota nominal vigente	34%	34%
Expectativa da despesa de imposto de renda e contribuição social	(11.785)	82.515
Equivalência patrimonial	(5.180)	(3.264)
Outras Adições e Exclusões	(25.412)	2.077
Compensação de prejuízo fiscal	28.628	1.631
Créditos fiscais não constituídos	(34.143)	(73.718)
(-) Despesa ou receita com imposto de renda e contribuição social	(47.881)	9.241
Recomposição do imposto corrente e diferido		
Impostos sobre o lucro - diferido (receita)	17.186	14.405
Impostos sobre o lucro - diferido (despesa)	(1.619)	(1.828)
(=) Impostos sobre o lucro – diferido (1)	15.567	12.577
(+) Impostos sobre o lucro – corrente (despesa) (2)	(63.448)	(3.336)
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2)	(47.881)	9.241

e) Ativos com segregação patrimonial:

As estruturas de segregação patrimonial existentes na Companhia referem-se ao Regime Especial de Tributação – RET - patrimônio de afetação. A seguir estão demonstrados os empreendimentos que estão no RET:

Descrição do empreendimento	Proporção no consolidado R\$ (mil)	Consolidado 31/12/2020	% do ativo
Pontal Das Américas	60.337	1.632.496	3,70%
Rossi Mais Parque Da Lagoa	46.308	1.632.496	2,84%
Alta Vista Piedade	37.390	1.632.496	2,29%
Rossi Mais	30.310	1.632.496	1,86%
Rossi Atual Alto Da Lapa	19.476	1.632.496	1,19%
Espaço Vip Residencial (Retiro Dos Artistas)	18.064	1.632.496	1,11%
Rossi Mais Parque Iguaçu	12.598	1.632.496	0,77%
Rossi Litorâneo	11.589	1.632.496	0,71%
Rossi Mais Horizontes	9.308	1.632.496	0,57%
Rossi Praças Ipê Roxo	9.265	1.632.496	0,57%
Palacio Imperial	3.530	1.632.496	0,22%
Arte Studios Residencial	3.499	1.632.496	0,21%
Rossi Mais Jardins De Paulínia	1.545	1.632.496	0,09%
Total de Ativos	263.219	1.632.496	16,12%

18. Informações sobre partes relacionadas

a) Contas-correntes de empreendimentos

A Companhia desenvolve projetos por meio de SPEs e participa do desenvolvimento de empreendimentos em conjunto com outros parceiros de forma direta, pela execução de empreendimentos em conjunto, participação societária ou consórcios.

A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na Rossi Residencial, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, a Rossi Residencial assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e

aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização nem a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos são de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra.

As transações com partes relacionadas foram negociadas com base em condições acordadas entre partes relacionadas.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.676.624	1.761.654	-	-
Não controladas	293.110	319.926	207.307	210.701
	1.969.734	2.081.580	207.307	210.701
Passivo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.525.469	1.764.028	-	-
Não controladas	481.502	488.223	200.600	231.623
	2.006.971	2.252.251	200.600	231.623
Total líquido ((-) Ativo (+) Passivo)	37.237	170.671	(6.707)	20.922

Os saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 entre partes relacionadas estão detalhados no Anexo II deste relatório.

Movimentação dos fluxos de caixa de partes relacionadas:

	Impactos no fluxo de Caixa	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018		18.029	13.049
Devolução de aportes financeiros, créditos, dividendos e ativos recebidos (NE 8)	-	(119.457)	(11.578)
Novos aportes financeiros, créditos e ativos tomados	Aumento	8.012	14.474
Transferência para adições ao Investimento (NE 9)	-	264.087	4.977
Saldo em 31 de dezembro de 2019		170.671	20.922
Devolução de aportes financeiros, créditos, dividendos e ativos recebidos (NE 8)	-	(170.995)	(68.208)
Compensação de aportes a partir do desfazimento de parcerias (i)		41.323	14.278
Novos aportes financeiros, créditos e ativos tomados	Aumento	23.357	651
Transferência para adições ao Investimento (NE 9)	-	(27.119)	25.650
Saldo em 31 de dezembro de 2020		37.237	(6.707)

- (i) Efeito do desfazimento de parceria de negócios conforme citado na nota explicativa 1, item 1c. do contexto operacional. Em 05 de novembro de 2020, foi assinado o Contrato de Retirada de Acionista e Outras Avenças com a Nikoláos Empreendimentos e Participações S.A. (antiga Norcon Rossi Empreendimentos S.A) sem a necessidade de desembolso de caixa, pois houve a divisão dos ativos existentes na *joint venture*.

b) Remuneração da Administração e Diretoria (controladora e consolidado)

A verba global e anual autorizada da remuneração fixa e variável pela Assembleia Geral Ordinária, para o exercício de 2020, foi fixada em até R\$6.407 (R\$6.605 para o exercício de 2019) para os membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria. O montante apropriado da remuneração acumulada foi assim distribuído nos exercícios:

	Controladora e Consolidado	
	Remuneração anual 31/12/2020	Remuneração anual 31/12/2019
Remuneração da administração e diretoria:		
Conselheiros de Administração e Fiscal	884	751
Diretores estatutários	5.375	5.845
	6.259	6.596

Os Conselheiros supracitados referem-se aos membros dos Conselhos Fiscal e de Administração, tendo como número de membros 3 e 5, respectivamente, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

c) Ações em poder da Administração e da Diretoria

Em 31 de dezembro de 2020, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria detêm em conjunto 3.231.650 ações da Companhia (3.984.650 ações em 31 de dezembro de 2019).

19. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita com vendas de imóveis (i)	15.294	17.196	227.745	250.578
(-) Distratos, devoluções e descontos	-	--	(150.743)	(186.162)
(+/-) Impostos sobre vendas e serviços	(381)	(1.794)	(843)	(3.627)
	14.913	15.402	76.159	60.789

- (i) Em 2020, a Companhia através da sua atuação na prestação de serviços de construção de imóveis, contabilizou uma receita no montante de R\$ 2.800.

20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custo de obra e incorporação	(2.002)	-	(108.176)	(168.255)
(+) Distratos e devoluções	-	-	81.286	124.761
Realização do excedente ao valor de compra (terrenos)	-	-	-	(2.100)
Encargos financeiros alocados ao custo	-	-	(15.344)	(17.783)
	(2.002)	-	(42.234)	(63.377)

21. Receitas (despesas)

a) Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Salários e benefícios a empregados	(4.016)	(9.357)	(5.045)	(10.636)
Serviços de terceiros	(11.326)	(10.026)	(14.032)	(16.189)
Aluguéis	(163)	(862)	(324)	(865)
Energia, água e comunicação.	(70)	(156)	(83)	(186)
Outras despesas	(2.216)	(2.664)	(2.422)	(2.817)
	(17.791)	(23.065)	(21.906)	(30.693)

b) Receitas (despesas) comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Marketing e publicidade	(2.580)	(3.104)	(21.201)	(18.098)
Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas	(6.728)	(4.049)	(37.619)	(26.910)
	(9.308)	(7.153)	(58.820)	(45.008)

c) Outras receitas (despesas) líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ganho (perda) na alienação de investimentos	1.117	69	1.104	(3.825)
Realização do valor excedente ao contábil na compra	-	(23.889)	-	(24.223)
Despesas com garantias de obras concluídas	(356)	(1.865)	(5.542)	(5.793)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(51.159)	(92.130)	(121.885)	(114.423)
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques (i)	-	-	(1.859)	(11.187)
Baixa de ativos financeiros sem expectativa de realização	-	(20.207)	-	(27.989)
Resultado das doações de imóveis nas operações de amortizações das dívidas corporativas e SFH	33.760	-	22.219	-
Desfazimento de Sociedades (ii)	(115.670)	-	(113.532)	-
Provisão para perdas de ativos financeiros sem expectativa de realização	(47.978)	-	(47.978)	-
Outras receitas (despesas), líquidas	(21.529)	(3.900)	(28.957)	(6.255)
Multas e Juros	(91)	-	(10.418)	-
	(201.906)	(141.922)	(306.848)	(193.695)

- (i) No ano de 2020 e de 2019, ocorreram provisões contábeis para perdas ao valor recuperável, incluindo unidades imobiliárias concluídas e terrenos disponíveis para vendas e/ou em processo de rescisões (distratos).
- (ii) Efeito do desfazimento de parceria de negócios conforme citado na nota explicativa 1, item 1c. do contexto operacional. Em 05 de novembro de 2020, foi assinado o Contrato de Retirada de Acionista e Outras Avenças com a Nikoláos Empreendimentos e Participações S.A. (antiga Norcon Rossi Empreendimentos S.A) sem a necessidade de desembolso de caixa, pois houve a divisão dos ativos existentes na *joint venture*. Essa transação impactou na baixa dos valores de investimentos excedente ao valor contábil na compra, referentes as investidas e terrenos, objetos do Contrato de Retirada, acima citado.

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	64	141	2.522	3.130
Juros ativos sobre mútuos e clientes	333	11	5.093	558
Descontos financeiros obtidos (i)	456.575	123.000	554.710	123.000
Outras receitas financeiras	643	1.223	4.745	6.066
	457.615	124.375	567.070	132.754
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	(133)	(737)	(722)	(8.110)
Impostos sobre Operações Financeiras - IOF	-	-	(3)	(5)
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(43.737)	(76.900)	(103.520)	(120.054)
Descontos concedidos	(729)	(2.151)	(8.543)	(17.970)
Perdas com aplicações financeiras	-	-	(2.143)	-
Outras despesas financeiras	(1.475)	(1.654)	(26.825)	(9.580)
	(46.074)	(81.442)	(141.756)	(155.719)
	411.541	42.933	425.314	22.965

- (i) Descontos financeiros obtidos junto à instituição financeira credora de dívidas corporativas e operacionais (SFH), quitadas no ano de 2020 por meio de dações de unidades imobiliárias concluídas dos próprios projetos, dações de terrenos e descontos financeiros.

23. Despesas com benefícios a empregados

a) Programa de participação nos resultados

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados será objeto de deliberação pelo Conselho de Administração, na forma disposta pelo inciso XVI do artigo 21 do Estatuto Social da Companhia.

b) Plano de previdência complementar

Rossi Prev

Nos termos do regulamento do plano de benefícios (contribuição definida), as contribuições dos empregados participantes podem variar de 1% a 8% do salário nominal, a contribuição da Companhia corresponderá ao valor resultante da aplicação de percentual de 50% a 100% da contribuição do participante, de acordo com o tempo de empresa, e os custos são alocados durante a carreira ativa do participante.

No caso de desligamento de empregados ou dirigentes beneficiários, as contribuições do participante serão integralmente liberadas, e as contribuições da Companhia serão liberadas de acordo com o tempo de empresa do participante.

O montante das contribuições realizadas pela Companhia e pelos participantes está assim distribuído nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2020 e de 31 de dezembro de 2019 divulgados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Companhia	-	26	-	38
Participantes	-	64	-	90
	-	90	-	128

c) Plano de opção de compra de ações

c.1) Programas de opções de compra de ações (“Programas”)

Programa 2008

Em 26 de maio de 2009, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opção de Compra de Ações de 2008 (“Programa 2008”), que outorgou o total de 544.012 opções. Nos termos do Plano, como pré-condição, os participantes investiram 10% ou 20% de sua remuneração variável anual em ações da Companhia (“ações investidas”) e autorizaram o bloqueio de tais ações para negociação. Foi fixado em 4 o múltiplo de opções a serem outorgadas a cada participante em virtude do número de ações investidas, iniciando-se o prazo para o primeiro exercício em 26 de maio de 2011 com término em maio de 2014. O preço de exercício do Programa 2008 foi definido em R\$ 4,22 e não será corrigido monetariamente.

Programa 2009

Em 23 de abril de 2010, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opção de Compra de Ações de 2009 (“Programa 2009”), que outorgou o total de 456.520 opções. Foi fixado em 4 o múltiplo de opções a serem outorgadas a cada participante em virtude do número de ações investidas. O preço de exercício de cada opção do Programa 2009 foi de R\$ 12,56 e não será corrigido monetariamente. O Programa 2009 teve início de vigência em 1º de setembro de 2010 com término em maio de 2015, e sua liquidação dar-se-á nas mesmas condições já estabelecidas no Programa 2008.

Programa 2010

Em 16 de maio de 2011, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opção de Compra de Ações de 2010 (“Programa 2010”), que outorgou o total de 618.150 opções. Foi fixado em 4 o múltiplo de opções a serem outorgadas a cada participante em virtude do número de ações investidas. Os preços de exercício de cada opção do Programa 2010 foram de R\$ 1,00 e R\$ 12,05 e não serão corrigidos monetariamente. A liquidação do Programa 2010 dar-se-á nas mesmas condições já estabelecidas no Programa 2008.

Programa 2011

Em 24 de abril de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o Programa de Opção de Compra de Ações de 2011 (“Programa 2011”), que outorgou o total de 859.904 opções. Foi fixado em 4 o múltiplo de opções a serem outorgadas a cada participante em virtude do número de ações investidas. Os preços de exercício de cada opção do Programa 2011 foram de R\$ 1,00 e R\$ 9,17 e não serão corrigidos monetariamente. A liquidação do Programa 2011 dar-se-á nas mesmas condições já estabelecidas no Programa 2008.

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, não incorreram despesas contabilizadas no resultado referente a esses Programas.

A movimentação dos saldos está representada a seguir:

	Programa 2008	Programa 2009	Programa 2010	Programa 2011	Total
Opções não exercidas em 31 de dezembro de 2018	-	-	517	1.457	1.974
Abandonos/Prescrições			(191)	(227)	(418)
Opções não exercidas em 31 de dezembro de 2019	-	-	326	1.230	1.556
Abandonos/Prescrições			(326)	(1.230)	(1.556)
Opções não exercidas em 31 de dezembro de 2020	-	-	-	-	-

c.2) Plano de opção de compra de ações restritas (“Ações Restritas”)

O direito de alienar as ações resultantes do exercício das opções estará sujeito a prazo de carência (“*vesting*”) e ocorrerá em quatro parcelas anuais, iguais e consecutivas de 25%, sendo a primeira parcela a partir do segundo aniversário de outorga das opções e as demais parcelas a partir dos aniversários subsequentes. Enquanto permanecer como executivo da Companhia, o participante terá de manter um investimento mínimo em ações resultantes do exercício das opções (“*guideline*”), de acordo com o seu cargo e o respectivo nível de retenção, que será definido pelo Conselho de Administração. Se não cumprido esse período de permanência, seja por demissão, seja por falecimento, tampouco o “*guideline*”, a Companhia poderá exercer uma opção de compra dessas ações, desde que não tenham atingido a condição “*vested*”, pelo valor do preço de exercício - R\$1,00 por ação, sem nenhuma correção monetária.

Ações restritas 2009

Em 21 de dezembro de 2009, o Conselho de Administração da Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária, aprovou o Plano e a consecutiva outorga de 1.820.000 opções de Ações Restritas, constantes no saldo de ações em tesouraria (Nota Explicativa nº 25.b), para diretores estatutários e executivos-chave da Companhia. O Plano está limitado ao máximo de opções que resulte em uma diluição de até 6% do capital social da Companhia.

Ações restritas 2011

Em 28 de março de 2011, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a outorga de 1.600.000 opções de Ações Restritas e autorizou a emissão de 1.600.000 ações ordinárias, nominativas e escriturais, dentro dos limites do capital autorizado, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia.

Ações restritas 2012

Em 4 de setembro de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a outorga de 8.148.000 opções de Ações Restritas e autorizou a emissão de 8.148.000 ações ordinárias, nominativas e escriturais, dentro dos limites do capital autorizado, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia.

Ações restritas 2013

Em 22 de abril de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a outorga de 1.716.956 opções de Ações Restritas e autorizou a emissão de 1.716.956 ações ordinárias, nominativas e escriturais, dentro dos limites do capital autorizado, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, não incorreram despesas contabilizadas no resultado referente a planos opções de Ações Restritas.

A movimentação dos saldos está representada a seguir:

Opções não exercidas em 31 de dezembro de 2018	5.400	3.200	27.201	12.214	48.015
Abandonos/Prescrições	-	-	-	(8.362)	(8.362)
Opções não exercidas em 31 de dezembro de 2019	5.400	3.200	27.201	3.852	39.653
Abandonos/Prescrições	(5.400)	(3.200)	(27.201)	(3.852)	(39.653)
Opções não exercidas em 31 de dezembro de 2020	-	-	-	-	-

24. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 2.635.639 em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, representado por 17.153.337 ações ordinárias nominativas (pós-grupamentos). O capital social autorizado é de 20.000.000 de ações ordinárias.

O capital social está assim representado em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

Capital social subscrito	2.635.280
Gastos com emissão de ações	(23.890)
Capital social	2.611.390

b) Ações em tesouraria

Até 31 de dezembro de 2020, haviam sido adquiridas e permaneciam em tesouraria 245.081 grupos de ações ordinárias, no montante de R\$ 49.154 (245.081 grupos de ações ordinárias, no montante de R\$ 49.154, em 31 de dezembro de 2019). Os custos mínimos, médio ponderado e máximo por ação são, respectivamente, de R\$ 1,00, R\$ 9,35 e R\$ 25,32, (R\$ 10,00, R\$ 93,50 e R\$ 253,20, pós-grupamento de ações) e o valor de mercado dessas ações em 31 de dezembro de 2020 era de R\$ 6,63 por grupo de ações nominativas (R\$ 9,17 em 31 de dezembro de 2019). As aquisições estão limitadas ao valor de reservas, e a destinação poderá ser alienação ou cancelamento.

c) Reservas de capital

Incluem as parcelas de reconhecimento das outorgas de plano de opção de ações.

d) Resultados por ação:

O cálculo do resultado por ação e do resultado diluído por ação, sobre o resultado dos exercícios em bases individual e consolidada, está demonstrado a seguir:

Básico/ diluído (i)	31/12/2020	31/12/2019
Lucro (Prejuízo) do exercício	14.944	(311.109)
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	13.677	12.923
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	1,0926	(24,0741)

- (i) De acordo com o CPC 41, o cálculo do resultado diluído por ação não presume a conversão, o exercício ou outra emissão de ações ordinárias potenciais que teria efeito *antidiluidor* sobre o resultado por ação, portanto, em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro 2019 não há diferença entre o prejuízo básico e o prejuízo diluído por ação.

e) Destinações dos resultados dos exercícios

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, quando aplicável, tem a seguinte destinação:

- 5% para reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou 30% das reservas totais.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, será destinado aos pagamentos de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de três anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.
- nos termos do artigo 189 da Lei 6.406/76, o lucro líquido apurado no exercício social findo em 31/12/2020 de R\$ 14.944 mil, foi absorvido em sua integralidade pelos prejuízos acumulados.

25. Obras em andamento

A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos estabelecidos pela Deliberação CVM nº 624/10 (orientação técnica OCPC 01 (R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária) para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência disso, os saldos de custos orçados a incorrer das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, além do saldo integral de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis, não estão refletidos nas demonstrações.

O resultado de vendas de imóveis a apropriar abaixo, não considera: custos financeiros, impostos, provisão para garantia e descontos concedidos. Porém estão refletidos nas demonstrações contábeis.

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (consolidado)

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Vendas contratadas, líquidas de distratos	32.795	317.011
Receitas brutas apropriadas	(32.031)	(312.807)
Receitas com vendas de imóveis a apropriar	764	4.204
Custos orçados dos imóveis vendidos	42.486	249.163
Custos incorridos apropriados	(41.496)	(245.499)
Custos orçados a incorrer	990	3.664
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	226	540

Foi utilizado o método do percentual da evolução da obra com base no custo incorrido/custo orçado (POC), para mensuração dos recebíveis das unidades em construção, demonstrados líquidos dos recebimentos.

b) Expectativa de desembolso a incorrer das unidades vendidas (consolidado)

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Até 12 meses	990	3.664
	-	3.664

26. Transações que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento que não afetaram caixa e equivalentes de caixa, e essas atividades não foram incluídas nas demonstrações dos fluxos de caixa:

	Controladora			
	31/12/2020		31/12/2019	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto- Nota 9/ Nota 14	84.075	84.075	(118.038)	(118.038)
Efeito do desfazimento de parcerias (Norcon) Nota 9/ Nota 18	(74.304)	(74.304)	-	-
Dações de imóveis para pagamentos de dívidas Nota 6 / Nota 12	(92.160)	(92.160)	-	-
Dividendos a receber – compensação com Partes Relacionadas Notas 8/ Nota 18	(170.995)	(170.995)	(119.457)	(119.457)
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD Notas 5/15	-	-	(2.492)	(2.492)
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento Notas 9/Nota 18	(27.119)	(27.119)	264.087	264.087
Total	(280.503)	(280.503)	24.100	24.100

	Consolidado			
	31/12/2020		31/12/2019	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto- Nota 9/ Nota 14	5.785	5.785	776	776
Efeito do desfazimento de parcerias (Norcon) Nota 9/ Nota 18	(66.082)	(66.082)	-	-
Dações de imóveis para pagamentos de dívidas Nota 6 / Nota 12	(97.508)	(97.508)	(12.624)	(12.624)
Dividendos a receber – compensação com Partes Relacionadas Notas 8/18	(68.208)	(68.208)	(11.578)	(11.578)
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD Notas 5/15	(2.397)	(2.397)	(45.254)	(45.254)
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento Notas 9/Nota 18	25.650	25.650	4.977	4.977
Total	(202.760)	(202.760)	(63.703)	(63.703)

27. 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 apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade em R\$	31/12/2020	31/12/2019
Riscos de engenharia (a)	-	66.752
Seguro D&O (d)	100.000	100.000
	100.000	166.752

(a) Riscos de engenharia:

- (i) Responsabilidade cível - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros, decorrentes da execução da obra, das instalações e das montagens no local objeto do seguro;
- (ii) Danos físicos ao imóvel (obras financiadas) - cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel.

- (b) Seguro de responsabilidade civil para executivos (D&O) - cobertura de custos de defesa em eventuais processos judiciais e câmaras de arbitragem.

28. Instrumentos financeiros

a) Análise dos instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento permanente das taxas contratadas “versus” as vigentes no mercado.

Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). 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.

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha. Os riscos de crédito em contas a receber são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por

cliente.

Os instrumentos financeiros estão registrados em contas patrimoniais e são representados por aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, e debêntures, cujos valores estimados de mercado são substancialmente similares aos seus respectivos valores contábeis. Adicionalmente, as contas a receber de clientes, quando relativas a obras concluídas e em andamento, podem ser negociadas em operações de securitização e/ou cessão.

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, não existem operações com instrumentos financeiros derivativos.

		Controladora		Consolidado	
	Categoria	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo Amortizado	4.390	4.214	24.773	25.375
Títulos e valores mobiliários		-	-	27.177	43.650
Fundos de investimentos, Operações compromissadas, CDBs e Outros	Custo Amortizado	-	-	27.177	43.650
Contas a receber de clientes	Valor Justo ao Resultado	109.918	124.393	419.890	517.372
Partes relacionadas	Valor Justo ao Resultado	1.969.734	2.081.580	207.307	210.701
Depósitos Judiciais	Valor Justo ao Resultado	27.042	27.757	61.146	62.127
Adiantamentos a parceiros de negócios	Valor Justo ao Resultado	139.255	197.708	186.847	248.316
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos		508.394	1.013.746	882.758	1.463.297
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	Custo Amortizado	39.644	548.544	414.008	992.122
Empréstimos para capital de giro	Custo Amortizado	464.939	442.502	464.939	447.361
Cessão de Créditos	Custo Amortizado	3.811	22.700	3.811	23.814
Fornecedores	Custo Amortizado	18.267	19.916	43.268	45.686
Adiantamento de Clientes	Custo Amortizado	3	3	66.076	88.392
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo Amortizado	-	-	54.065	69.163
Partes relacionadas	Custo Amortizado	2.006.971	2.252.251	200.600	231.623
Outras contas a pagar (valores a pagar a clientes e outros)	Custo Amortizado	71.583	53.783	390.611	265.776

b) Categoria de instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros citados, os quais estão mensurados pelo custo amortizado, exceto os ativos mantidos para negociação que estão mensurados a valor justo, são atualizados monetariamente (exceto partes relacionadas) com base nos índices e juros contratados até a data de fechamento das demonstrações contábeis e não apresentam divergências significativas em relação ao valor de mercado. Na rubrica de outras contas a pagar existem passivos financeiros pelos quais não há risco de variação financeira.

c) Fatores de risco que podem afetar os negócios da Companhia e de suas controladas

Gestão de risco de capital

A gestão de Capital tem por objetivo estabelecer métodos e procedimentos para mitigar o risco de capital da Companhia, pois tal gerenciamento consiste em um processo contínuo de monitoramento e controle do nível de capital compatível com os objetivos estratégicos da instituição.

Nesta análise de gestão de capital a Companhia avalia o fluxo operacional necessário para manter o nível sustentável de recursos disponíveis para liquidar os passivos, investir e manter reservas para futuras contingências.

Nos cálculos efetuados da dívida líquida, a Companhia utiliza as dívidas de capital próprio (obrigações com acionistas controladores e não controladores) somado as dívidas de capital de terceiros (empréstimos e financiamentos, cessão de créditos, debêntures) reduzidos do caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Recursos próprios				
Patrimônio líquido	(533.610)	(548.556)	(553.792)	(562.714)
Recursos de terceiros				
Empréstimos e financiamentos	504.583	991.046	878.947	1.439.483
Cessão de créditos	3.811	22.700	3.811	23.814
Recursos de terceiros – total	508.394	1.013.746	882.758	1.463.297
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4.390	4.214	51.950	69.025
Dívida líquida	504.004	1.009.532	830.808	1.394.272

Risco de liquidez

Os controles de liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas são acompanhados constantemente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessárias, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

O endividamento da Companhia tem sido monitorado pela Administração em conjunto com as instituições financeiras, quando necessário, são enquadrados ao perfil atual da Companhia e dos seus fluxos de recebimentos.

Risco de crédito

A Companhia e suas controladas levam em consideração, para o risco de crédito de contas a receber de clientes, as parcelas de alienações fiduciárias, uma vez que a carteira possui a garantia do próprio imóvel objeto da venda; porém, o valor do risco efetivo de eventuais perdas encontra-se apresentado na rubrica “Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa” (vide Nota Explicativa nº 5).

Risco de mercado

- (i) **Risco de taxas de juros e inflação** – o risco de taxas de juros decorre da parcela da dívida referenciada à TR, ao CDI e ao INCC, de aplicações financeiras referenciadas ao CDI e de outras contas a pagar remuneradas ao INCC e IGPM, que podem afetar negativamente as receitas ou despesas financeiras caso ocorra um movimento desfavorável nas taxas de juros e na inflação.
- (ii) **Risco de taxas de câmbio** – a Companhia não possui operações em moedas estrangeiras.
- (iii) **Operações com derivativos** – a Companhia não possui operações com derivativos nem de risco semelhante.

d) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

A Companhia definiu três cenários (provável, possível e remoto) a serem simulados.

No cenário provável foram definidas pela Administração as taxas divulgadas disponíveis no mercado (incluindo B3, antiga BM&FBOVESPA), e no cenário possível e no remoto uma deterioração de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis. A base de cálculo utilizada é o valor apresentado nas Notas Explicativas de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, debêntures, contas a pagar e contas a pagar por aquisição de terrenos, parceiros de negócios e outras contas a pagar.

Controladora					
Operação	Posição 31/12/2020	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Contas a receber de clientes					
Contas a receber de clientes	108.153	IGP-M	23,1391%	28,9239%	34,7087%
			25.026	31.282	37.538
			2,7578%	2,0684%	1,3789%
Parceiros de negócios	139.255	CDI	3.840	2.880	1.920
			0,0000%	0,0000%	0,0000%
Depósitos Judiciais	27.042	TR	-	-	-
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	39.644	TR	0,0000%	0,0000%	0,0000%
			-	-	-
			2,7578%	3,4473%	4,1367%
Empréstimos para capital de giro	464.939	CDI	12.822	16.028	19.233
			10,1957%	12,7446%	15,2936%
Cessão de crédito	3.811	INCC	389	486	583
			10,1957%	12,7446%	15,2936%
Adiantamento de Clientes	3	INCC	-	-	-
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	15.445	IGPM	23,1391%	17,3543%	11,5696%
			3.574	2.680	1.787

Operação	Consolidado				
	Posição 31/12/2020	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Caixa e equivalentes de caixa					
Caderneta de poupança	4	TR	0,0000%	0,0000%	0,0000%
			-	-	-
Títulos e valores mobiliários					
Fundos de investimentos - DI	27.177	CDI	2,7578%	2,0684%	1,3789%
			749	562	375
Contas a receber de clientes					
Unidades concluídas	417.354	IGP-M	23,1391%	28,9239%	34,7087%
			96.572	120.715	144.858
			2,7578%	2,0684%	1,3789%
Parceiros de negócios	186.847	CDI			
			5.153	3.865	2.576
			0,0000%	0,0000%	0,0000%
Depósitos Judiciais	61.146	TR	-	-	-
			0,0000%	0,0000%	0,0000%
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	414.008	TR	-	-	-
			2,7578%	3,4473%	4,1367%
Empréstimos para capital de giro	464.939	CDI	12.822	16.028	19.233
			10,1957%	12,7446%	15,2936%
Cessão de crédito	3.811	INCC	389	486	583
			10,1957%	12,7446%	15,2936%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	54.065	INCC	5.512	6.890	8.268
			10,1957%	12,7446%	15,2936%
Adiantamento de Clientes	66.076	INCC	6.737	8.421	10.105
			23,1391%	17,3543%	11,5696%
Outras contas a pagar (arrendamento mercantil e rescisão de clientes)	232.526	IGP-M	53.804	40.353	26.902

Devido à natureza, à complexidade e ao isolamento de uma única variável, as estimativas apresentadas podem não representar fielmente o valor da perda.

29. Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 11 de março de 2021, em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09

Anexo I

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2020:

Descrição	Dezembro - 2020								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Controladas									
ALTA VISTA PIEDADE	92.091	106.466	(14.375)	(2.579)	100%	(2.593)	(14.377)	39.827	25.450
ALTOS DO FAROL	67.883	87.969	(20.086)	(2.032)	100%	(2.030)	(20.066)	39.576	19.510
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	2.592	2.642	(50)	(57)	100%	(57)	(50)	50	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	4.657	8.636	(3.979)	(1.176)	100%	(1.176)	(3.979)	3.979	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	67.508	102.135	(34.627)	(877)	100%	(877)	(34.623)	34.623	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	114.465	127.387	(12.922)	(683)	100%	(682)	(12.888)	34.013	21.125
ART STUDIOS	17.463	43.273	(25.810)	(2.905)	90%	(2.616)	(23.230)	23.230	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES L	65.917	133.350	(67.432)	(840)	100%	(552)	(67.365)	67.365	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	27.268	54.541	(27.273)	(1.569)	100%	(1.568)	(27.246)	27.246	-
ATUAL MORADA	27.931	35.238	(7.307)	(342)	100%	(342)	(7.300)	16.878	9.578
AVALON HORTOLANDIA COND 3	-	-	-	-	100%	11	-	-	-
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	283	(283)	(24)	100%	(24)	(283)	283	-
BOULEVARD REBOUÇAS	240	(29)	270	(87)	100%	(102)	270	-	270
BUSINESS COMPLETO	15.395	21.774	(6.380)	5.908	100%	5.902	(6.373)	12.022	5.649
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	47.147	49.204	(2.057)	(127)	100%	(127)	(2.057)	2.493	436
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	43.672	28.091	15.582	61	100%	61	15.566	-	15.566
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	244	1	243	(277)	100%	(277)	243	-	243
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.763	96	25.667	4	100%	4	25.664	-	25.664
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	10.609	4.305	6.303	29	100%	29	6.300	-	6.300
CONDOMÍNIO OCEANO	2.517	2.443	75	179	50%	90	37	-	37
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	10.631	18.205	(7.575)	(2.910)	100%	(2.907)	(7.567)	7.567	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	80.957	159.572	(78.615)	993	100%	992	(78.537)	78.537	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	33.250	16.152	17.098	(106)	100%	(106)	17.098	-	17.098
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.879	15.596	(7.717)	4	100%	4	(7.717)	7.717	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	74	4	70	14	100%	19	70	-	70
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	41.656	82.462	(40.805)	(12.095)	100%	(12.248)	(40.930)	40.930	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	19.486	16.994	2.492	(6)	100%	(6)	2.489	-	2.489
EVERY DAY RESIDENCIAL	72.804	79.429	(6.625)	1.182	100%	1.181	(6.619)	6.619	-
FIATECI	157.600	176.154	(18.555)	(2.543)	100%	(2.540)	(18.503)	52.118	33.616
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	314	407	(93)	(95)	100%	(94)	(93)	93	-
GALERIA BOULEVARD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A	14.192	2.373	11.819	(2)	50%	(1)	5.909	-	5.909
GARDEN UP	7.381	6.276	1.105	21	100%	3	1.086	42	1.127
GARDÊNIA PARTICIPAÇÕES SA	-	-	-	-	100%	241	-	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	28.773	29.937	(1.164)	42	100%	42	(1.164)	4.806	3.642
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	5.684	2.746	2.938	1	100%	1	2.938	-	2.938
GLEBA A 3B-CP	9.312	9.058	254	(172)	100%	(172)	253	-	253
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	21.244	19.700	1.544	(164)	70%	(115)	1.081	-	1.081
HOMELAND - CASAS INGLESAS	896	421	475	(127)	100%	(127)	475	-	475
HORIZON JARDINS	32.863	28.018	4.845	58	100%	58	4.840	4.285	9.125
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	21.593	18.677	2.916	(42)	100%	(42)	2.925	9.045	11.970
IDEAL JARDIM IPIRANGA	6.252	7.139	(887)	(563)	100%	(562)	(886)	3.591	2.705
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	31.370	37.095	(5.725)	(1.242)	100%	(1.241)	(5.719)	11.770	6.051
ILLIMITÉ	5.200	6.325	(1.126)	48	100%	48	(1.125)	1.125	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	38.049	43.516	(5.467)	(1.311)	100%	(1.310)	(5.462)	5.462	-
IMPATIENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	27.844	7.011	20.833	2.274	100%	2.272	20.812	-	20.812
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	60.531	44.127	16.405	(686)	100%	(685)	16.388	10.318	26.707
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	84.137	105.158	(21.021)	4.414	100%	4.410	(20.981)	41.870	20.889
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	35.446	2.346	33.099	(299)	100%	(299)	33.099	-	33.099
MAIS RECANTO DA TAQUARA	13.660	11.734	1.927	(93)	100%	(93)	1.927	705	2.632
MASSIMO ALTO DA MOOCA	10.249	9.076	1.174	91	100%	91	1.174	-	1.174
MOLIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.371	1.121	6.250	(87)	100%	(87)	6.244	-	6.244
MONSTERA EMPREENDIMENTOS S/A	91.312	59.436	31.877	(3)	100%	(3)	31.845	-	31.845
MONT SERRAT	153	206	(53)	191	100%	(34)	(53)	53	-
NATURA RECREIO	6.322	3.001	3.321	(870)	100%	(916)	3.276	-	3.276
NEO RIBEIRÃO	54.902	64.648	(9.746)	128	100%	128	(9.745)	18.564	8.819
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	60.744	7.478	53.266	(261)	100%	(499)	53.266	4.129	57.395
OSASCO PRIME BOULEVARD	63.850	57.944	5.907	(528)	100%	(528)	5.907	23.133	29.040
PAES DE BARROS/ SP	16.731	29.385	(12.654)	21	100%	21	(12.641)	12.641	-
PALÁCIO IMPERIAL	4.155	3.933	223	(291)	100%	(0)	0	-	0
PALHANO BUSINESS CENTER	15.699	25.802	(10.102)	(619)	100%	(619)	(10.092)	12.778	2.686
PALUDOSUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	#####	-	-	-	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	55.526	75.215	(19.688)	(84)	100%	(84)	(19.688)	26.803	7.114
PÁTIO DAS PALMEIRAS	22.848	15.786	7.063	(38)	100%	(67)	7.062	2.935	9.997
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	374.237	282.614	91.622	(4.273)	100%	(4.269)	91.663	40.383	132.046
PERSONA VENTURA	130.407	137.465	(7.057)	89	100%	8	(22.604)	38.174	15.569
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.789	7.385	(3.595)	(75)	100%	(75)	(3.595)	3.595	-
PIER RESIDENCIAS	28.377	7.705	20.672	(2.976)	100%	(2.976)	20.672	-	20.672
PIETRAPORZIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	639	825	(186)	(192)	100%	(192)	(186)	186	-
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	70.614	76.318	(5.704)	(2)	100%	(2)	(5.698)	5.698	-
PORTINARI PARQUE PRADO	9.741	13.782	(4.042)	(230)	100%	(193)	(4.042)	4.042	-
PRAÇAS GOLFE	26.008	19.552	6.456	(421)	100%	(421)	6.453	-	6.453
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	58.562	59.966	(1.404)	(1.267)	75%	(950)	(1.053)	1.053	-
QUADRA B-3 INCORPORADORA LTDA	-	-	-	-	100%	36	-	-	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	12.354	16.260	(3.906)	(371)	100%	(370)	(3.902)	3.935	32
RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19.503	2.427	17.076	17	100%	17	17.076	-	17.076
REGIÃO DOS LAGOS	1.465	1.675	(210)	(1)	50%	(0)	(105)	105	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	34.102	32.454	1.648	(308)	75%	(231)	1.236	-	1.236
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	7.574	7.423	151	68	60%	14	30	-	30

Dezembro - 2020									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equív. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.069	1.006	8.064	(1)	100%	(1)	8.064	-	8.064
ROSSI ATLANTIDA	58.972	109.012	(50.039)	(2.753)	100%	(2.750)	(49.989)	49.989	-
ROSSI 145	20.546	21.124	(578)	135	100%	135	(577)	9.617	9.039
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	70.576	72.116	(1.540)	(814)	100%	(813)	(1.538)	21.133	19.595
ROSSI ANDRADAS OFFICE	19.169	25.968	(6.799)	(1.274)	100%	(1.331)	(6.850)	13.546	6.696
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	12.753	29.768	(17.014)	(2.851)	100%	(2.851)	(17.014)	17.014	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.476	346	19.130	112	100%	112	19.130	-	19.130
ROSSI ATUAL BACACHERI	19.322	23.694	(4.372)	(594)	100%	(593)	(4.367)	11.517	7.149
ROSSI BELAS ARTES	9.638	19.309	(9.671)	83	100%	83	(9.661)	9.661	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	24.631	44.139	(19.508)	(4.069)	70%	(2.848)	(13.656)	17.854	4.198
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	19.321	31.904	(12.583)	(1.403)	100%	(1.501)	(12.582)	12.582	-
ROSSI COSMOPOLITAN	2.566	752	1.814	(159)	100%	(174)	1.814	598	2.412
ROSSI CROMA	35.564	18.768	16.796	(228)	100%	(228)	16.796	-	16.796
ROSSI DIAMOND FLAT	14.530	16.274	(1.743)	62	100%	62	(1.742)	6.499	4.757
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	59.682	145.969	(86.287)	(9.612)	100%	(9.851)	(86.193)	86.386	194
ROSSI ESTILO MOOCA	318	989	(671)	(73)	100%	(70)	(671)	671	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	15.940	11.948	3.992	(79)	100%	(79)	3.995	2.871	6.866
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	19.887	25.235	(5.348)	55	100%	55	(5.347)	5.347	0
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	6.451	9.113	(2.662)	(462)	100%	(462)	(2.662)	2.662	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	24.461	16.271	8.190	(274)	100%	(273)	8.182	-	8.182
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÉ	27.630	29.432	(1.802)	(476)	100%	(476)	(1.802)	11.179	9.377
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	57.162	13.320	43.842	(316)	100%	(316)	43.826	-	43.826
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	10.975	9.077	1.898	(2.373)	100%	(2.373)	1.897	5.299	7.196
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	23.150	41.480	(18.330)	(512)	100%	(512)	(18.330)	18.330	-
ROSSI ITAPETI 792	34.156	55.688	(21.531)	(1.695)	100%	(1.693)	(21.500)	31.557	10.057
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	31.856	19.872	11.983	264	100%	264	11.983	-	11.983
ROSSI LITORÂNEO	11.686	14.659	(2.973)	28.637	100%	28.608	(2.970)	2.970	-
ROSSI MAIS	37.507	64.932	(27.425)	(5.751)	100%	(5.751)	(27.425)	27.425	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	8.020	6.693	1.328	(44)	100%	(44)	1.326	497	1.823
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	20.321	19.190	1.131	1.026	100%	1.026	1.131	9.577	10.708
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	31.366	10.448	20.918	227	100%	227	20.906	-	20.906
ROSSI MAIS CONVIVA	16.646	23.875	(7.228)	(270)	100%	(270)	(7.221)	11.328	4.107
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	9.852	2.709	7.143	(69)	88%	(61)	6.250	948	7.198
ROSSI MAIS HORIZONTES	9.308	13.369	(4.061)	7.435	100%	7.428	(4.057)	4.057	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	29.123	49.673	(20.549)	(723)	100%	(723)	(20.530)	21.171	641
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULINIA	4.052	12.285	(8.233)	(1.445)	100%	(1.445)	(8.233)	8.233	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	62.544	95.331	(32.788)	(16.415)	100%	(16.606)	(32.963)	32.963	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	12.598	7.604	4.994	14.433	100%	14.418	4.989	-	4.989
ROSSI MAIS POESIA	25.407	35.552	(10.146)	(884)	100%	(883)	(10.135)	17.129	6.994
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	53.959	108.502	(54.543)	(8.209)	70%	(5.747)	(38.181)	46.819	8.638
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	47.278	64.230	(16.953)	(242)	100%	(241)	(16.923)	29.691	12.768
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	15.689	18.067	(2.378)	(128)	70%	(89)	(1.664)	5.275	3.611
ROSSI MAIS SANTOS	99.280	141.535	(42.255)	(6.692)	100%	(6.842)	(42.345)	66.700	24.355
ROSSI MAIS SINTONIA	24.132	38.740	(14.608)	(2.000)	100%	(1.998)	(14.594)	19.928	5.334
ROSSI MONTÊS	9.313	18.473	(9.160)	(83)	100%	(83)	(9.160)	9.160	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	53.868	70.879	(17.011)	(3.159)	100%	(3.303)	(17.141)	17.141	-
ROSSI MULTI BUSINESS	65.740	71.080	(5.340)	154	100%	57	(5.432)	22.050	16.618
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	164.217	23.052	141.166	(9.097)	100%	(9.037)	140.565	590	141.155
ROSSI ÓPERA PRIMA	18.847	34.435	(15.587)	(385)	100%	(385)	(15.572)	16.080	508
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	67.326	73.463	(6.137)	(1.172)	100%	(1.171)	(6.134)	6.134	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	55.524	61.629	(6.105)	40	100%	40	(6.098)	6.098	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔDO	9.265	3.918	5.347	(547)	100%	(547)	5.342	-	5.342
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	79.405	100.093	(20.688)	(161)	100%	(161)	(20.688)	36.237	15.549
ROSSI RESERVA	87.245	100.543	(13.298)	(6.376)	100%	(6.368)	(13.269)	28.798	15.528
ROSSI REVIVA - COND. 02	68.772	109.571	(40.800)	(1.929)	100%	(1.929)	(40.800)	53.453	12.654
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.995	(17)	8.013	(54)	100%	(54)	8.013	-	8.013
ROSSI SPLENDORE	57.450	82.289	(24.840)	(1.005)	100%	(1.004)	(24.815)	40.456	15.642
ROSSI VILA OFFICE	1.048	1.910	(863)	(156)	100%	(158)	(862)	862	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	121.317	70.602	50.716	(502)	100%	(502)	50.716	-	50.716
SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	31.169	62.180	(31.011)	28	100%	28	(31.011)	31.011	-
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.516	26.867	(13.351)	0	100%	0	(13.338)	13.338	-
SANTA MARIANELA EMP IMOB	2.524	4.879	(2.355)	(1.306)	90%	(1.175)	(2.120)	2.120	-
SANTA PATRÍCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	#####	-	-	-	-
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	28.487	36.477	(7.990)	(797)	100%	(796)	(7.982)	9.425	1.443
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	27.752	33.727	(5.975)	(746)	100%	(746)	(5.983)	13.688	7.705
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	68.281	129.475	(61.193)	(2.432)	100%	(2.432)	(61.193)	61.193	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	44.013	6.995	37.018	104	100%	104	36.981	-	36.981
SÃO TEOBALDO EMP.IMOB.LT	43.568	16.912	26.657	7	100%	7	26.654	-	26.654
SOLIS OFFICE MOEMA	-	-	-	-	100%	(526)	-	-	-
SPLENDOR	-	-	-	-	100%	(170)	-	-	-
TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS S/A	-	-	-	-	#####	-	-	-	-
TERRENO OSASCO II - AV ESTADOS UNIDOS	230.110	229.726	384	308	100%	308	383	-	383
THE PLAZA	9.257	13.189	(3.932)	(3)	100%	(3)	(3.932)	3.932	-
TINDARO EMPR. IMOB. LTDA	3.242	809	2.433	11	100%	11	2.430	-	2.430
TOTALITÉ	13.612	13.761	(149)	(21)	100%	(21)	(149)	556	407
TRIO RIBEIRÃO PRETO	11.263	17.128	(5.865)	(560)	100%	(564)	(5.870)	5.870	-
VIA OFFICE	12.468	15.424	(2.956)	(262)	100%	(262)	(2.953)	7.372	4.418
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	1	-	1	(0)	100%	(320)	1	-	1
VICTORIA PARQUE	50.928	77.322	(26.394)	(3.361)	100%	(3.626)	(26.656)	39.449	12.792

Dezembro - 2020									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	143.755	46.430	97.325	(885)	100%	(884)	97.228	-	97.228
VIGO EMPR. S/A	7.366	173	7.193	671	100%	671	7.193	-	7.193
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	83.068	27.326	55.742	(1.074)	100%	(1.074)	55.742	-	55.742
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.136	9	3.127	(4)	100%	(4)	3.127	-	3.127
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.532	0	12.532	1	100%	1	12.532	-	12.532
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	18.801	2.206	16.594	(1)	100%	(1)	16.594	-	16.594
VINTAGE	15.167	4.558	10.609	(260)	100%	(260)	10.609	-	10.609
VISTA MARINA	3.258	358	2.901	157	100%	157	2.901	-	2.901
VIVA SUDOESTE	162	691	(529)	(3)	100%	88	(529)	529	-
YARD ECOVILLE RESIDENCIAL	3.189	699	2.490	130	100%	130	2.490	-	2.490
OUTROS 103 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	1.633.589	1.488.858	144.731	(27.401)	98%	(33.786)	141.584	127.553	268.953
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA						-	8.024	-	8.024
JUROS CAPITALIZADOS						-	-	-	-
Subtotal Controladas	7.237.793	7.371.384	(133.592)	(115.641)		(119.638)	(127.181)	1.978.508	1.851.143

Dezembro - 2020									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
BARRA MAIS	35.807	35.956	(149)	(971)	45%	(519)	(149)	4.113	3.964
CLASS ALONSO BEZERRA	769	11.349	(10.579)	(198)	60%	(119)	(6.348)	6.348	-
CLEOMEIA EMPREENDIMENTOS S/A	129.807	74.695	55.113	78	60%	47	33.068	-	33.068
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	209.598	214.005	(4.407)	(639)	48%	(304)	(2.093)	5.073	2.980
DIFUSA EMPREENDIMENTOS S/A	145.323	92.907	52.416	31	65%	20	34.070	-	34.070
FREAMUNDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	25.526	16.500	9.026	41	65%	27	5.867	-	5.867
FUCSIA EMPREENDIMENTOS S/	60.683	127.524	(66.842)	(1.157)	60%	(694)	(40.105)	40.105	-
IDEAL VILA NOVA	1.770	15.898	(14.128)	(7)	60%	(4)	(8.477)	8.477	-
JARDIM LEOPOLDINA	27.158	19.539	7.619	(624)	70%	(437)	5.333	598	5.931
LIBERTÁ RESORT	4.237	3.663	575	(811)	43%	(357)	232	-	232
MOINHO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	412	(4.910)	5.322	5.455	50%	(0)	5.939	-	5.939
NORCON ROSSI EMPREENDIMENTOS. S/A	189.984	93.384	96.600	-	-	-	-	-	-
PARQUE LARANJEIRAS	41.579	24.424	17.155	3.500	50%	1.748	8.568	-	8.568
PASSEIO EMBARÉ	51.267	44.245	7.021	(110)	50%	(55)	3.511	7.442	10.953
PEÔNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	96.788	44.002	52.786	(1.071)	34%	3	18.240	-	18.240
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	13.049	6.955	6.094	(68)	50%	(34)	3.047	-	3.047
SANTA ANTONINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.434	4.803	4.631	4	60%	3	2.779	-	2.779
SANTA FELIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	25.563	12.799	12.763	(27)	60%	(16)	7.658	-	7.658
SANTO ADRIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.434	3.591	3.843	15	60%	9	2.306	-	2.306
SANTO ALBERTO EMP IMOB LT	6.722	6.705	17	1	70%	1	12	-	12
TALASSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19.344	9.724	9.620	21	65%	13	6.253	-	6.253
VILA BOA VISTA	19.335	21.594	(2.259)	(2.058)	50%	(1.029)	(1.130)	2.068	938
VITRAL RESIDENCIAL CLUBE	11.732	22.825	(11.092)	(485)	60%	(291)	(6.655)	6.655	-
OUTROS 11 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	121.841	176.114	(54.273)	(2.225)	54%	(13.247)	(35.512)	36.937	1.426
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA							1.715	-	1.715
Subtotal Não Controladas	1.255.161	1.078.288	176.873	(1.304)		(15.236)	38.130	117.816	155.945

Dezembro - 2020									
Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. % da equiv. patrim.	Resultado de Investimentos	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	-	-	-	-	28%	-	6.836	0	6.836
Subtotal Investimento de consolidadas	-	-	-	-		-	6.836	0	6.836

Total Controladora	8.492.954	8.449.673	43.281	(116.945)		(134.874)	(89.051)	2.096.323	2.007.089
Total Consolidado	1.255.161	1.078.288	176.873	(1.304)		(15.236)	44.966	117.816	162.781

Anexo I(sic)

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2019:

Descrição	Dezembro - 2019										Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqv. patrim.	Saldo de Investimentos					
Controladas												
ALTA VISTA PIEDADE	41.782	53.578	(11.796)	(3.290)	100%	(3.286)	(11.784)	37.911	-		26.127	
ALTOS DO FAROL	26.780	44.834	(18.054)	(1.896)	100%	(1.894)	(18.036)	38.133	-		20.097	
ANAGALIDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.330	30.423	(29.094)	16	100%	16	(29.064)	29.064	-		-	
ARBORETO PRAÇAS RESIDENCIAIS ALEDO	1.811	4.615	(2.803)	95	100%	95	(2.803)	2.803	-		-	
ARDISIA EMPREEND. S/A	2.152	35.902	(33.750)	3.653	100%	3.652	(33.746)	33.746	-		-	
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	21.189	33.428	(12.239)	(779)	100%	(774)	(12.206)	33.333	-		21.128	
ART STUDIOS	3.704	26.609	(22.905)	(1.342)	90%	(1.208)	(20.615)	20.615	-		-	
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	390	66.972	(66.592)	641	100%	354	(66.13)	66.813	-		-	
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	363	28.066	(25.704)	(1.433)	100%	(1.432)	(25.678)	25.678	-		-	
ATUAL MORADA	9.874	16.839	(6.965)	(355)	100%	(354)	(6.958)	16.458	-		9.500	
AVALON HORTOLÂNDIA COND 3	-	13	(12)	217	100%	217	(11)	11	-		0	
BARUERI - CAMPOS SALLES	-	-	-	-	100%	-	-	-	-		5	
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	5.933	259	5.674	405	100%	405	5.674	-	-		5.674	
BOULEVARD REBOUÇAS	13.942	7	13.935	138	100%	153	13.950	-	-		13.950	
BUSINESS COMPLETO	6.046	18.334	(12.288)	(1.081)	100%	(1.080)	(12.276)	17.918	-		5.642	
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	1.005	2.934	(1.930)	272	100%	272	(1.930)	2.333	-		403	
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	15.519	(2)	15.521	(2)	100%	(2)	15.505	-	-		15.505	
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	751	4.974	(4.223)	357	100%	357	(4.223)	4.223	-		-	
CICLAME DES. IMOB. S/A	25.741	78	25.663	(32)	100%	(27)	25.681	-	-		25.661	
CONDOMÍNIO DAS CAMELIAS	7.043	768	6.274	-	100%	-	6.272	-	-		6.272	
CONDOMÍNIO OCEANO	2.038	2.142	(105)	1.051	50%	526	(52)	52	-		-	
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	856	5.521	(4.665)	(2.867)	100%	(2.865)	(4.660)	4.660	-		-	
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1.351	80.959	(79.608)	724	100%	724	(79.528)	79.528	-		-	
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	22.391	5.187	17.204	(702)	100%	(702)	17.204	-	-		17.204	
ENTREVERDES URBANISMO S/A	-	7.722	(7.721)	5	100%	5	(7.721)	7.721	-		-	
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	6.329	17	6.327	17	100%	12	(4.961)	4.961	-		-	
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	20.247	48.957	(28.710)	(11.406)	100%	(11.394)	(28.682)	28.682	-		-	
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	10.985	8.488	2.498	(1)	100%	(1)	2.495	-	-		2.495	
EVERY DAY RESIDENCIAL	16.052	23.860	(7.808)	(1.470)	100%	(1.468)	(7.800)	7.800	-		-	
FATECI	68.992	88.004	(19.012)	(5.290)	100%	(5.285)	(19.963)	49.394	-		33.432	
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.267	312	3.955	-	-	-	3.951	-	-		3.951	
GALERIA BOULEVARD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A	14.194	2.373	11.821	8	50%	4	5.911	-	-		5.911	
GARDEN UP	2.213	1.129	1.084	480	100%	484	1.083	-	-		1.121	
GARDENIA PARTICIPAÇÕES SA	430	175	255	(236)	100%	(215)	275	-	-		275	
GIARDINO BEIRA RIO	4.174	5.380	(1.206)	(566)	100%	(576)	(1.206)	4.809	-		3.604	
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	4.329	1.392	2.937	-	100%	-	2.936	-	-		2.936	
GLEBA A 38-OP	8.096	7.670	425	(19)	100%	(19)	425	-	-		425	
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	2.464	756	1.708	(621)	70%	(438)	1.195	-	-		1.195	
HOMELAND - CASAS INGLESAS	934	332	602	376	100%	175	602	-	-		602	
HORIZON JARDINS	10.954	6.167	4.787	(499)	100%	(499)	4.288	-	-		4.283	
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	12.043	9.085	2.958	(182)	100%	(182)	2.967	-	-		11.934	
IDEAL JARDIM IPIRANGA	2.971	3.295	(325)	(81)	100%	(81)	(324)	3.150	-		2.825	
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	6.490	10.973	(4.483)	(2.144)	100%	(2.142)	(4.478)	10.528	-		6.050	
ILIMITÉ	1.147	1.137	(10)	111	100%	111	(1.172)	1.172	-		-	
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.095	8.250	(4.156)	(331)	100%	(330)	(4.152)	-	-		-	
IMPATIENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19.431	872	18.559	(187)	100%	(187)	18.540	-	-		18.540	
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	27.398	10.308	17.090	(886)	100%	(885)	17.073	9.683	-		26.756	
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	1.351	25.635	(24.284)	(7.054)	100%	(7.051)	(24.281)	45.402	-		20.011	
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	33.635	237	33.398	14	100%	14	33.398	-	-		33.398	
MAIS RECANTO DA TAQUARA	2.924	904	2.020	(128)	100%	(128)	2.020	610	-		2.630	
MASSIMO ALTO DA MOCCA	1.556	474	1.083	52	100%	52	1.083	-	-		1.083	
MOJE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	6.327	24	6.327	(3)	100%	(3)	6.331	-	-		6.331	
MONSTERA EMPREENDIMENTOS S/A	31.934	55	31.880	372	100%	344	31.848	-	-		31.848	
MONT SERRAT	9.782	83	9.700	530	100%	751	9.924	19	-		9.943	
NATURA RECREIO	5.180	989	4.191	(87)	100%	(87)	4.103	-	-		4.191	
NEO RIBEIRÃO	11.579	21.452	(9.874)	(570)	100%	(570)	(9.873)	18.726	-		8.853	
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	212.448	4.973	207.475	2.940	100%	3.178	207.713	3.602	-		211.315	
OSASCO PRIME BOULEVARD	31.582	25.147	6.435	(1.876)	100%	(1.876)	6.435	22.991	-		29.026	
PAES DE BARROS/ S/P	-	-	(12.675)	(356)	100%	(356)	(12.662)	-	-		-	
PALÁCIO IMPERIAL	3.383	2.869	513	(157)	100%	(0)	0	-	-		-	
PALHANO BUSINESS CENTER	3.145	12.628	(9.483)	225	100%	224	(9.474)	12.300	-		2.827	
PALUDOSUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	603	4.834	(4.852)	(63)	100%	(63)	(4.887)	4.887	-		-	
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	10.030	29.635	(19.605)	(1.344)	100%	(1.344)	(19.605)	26.680	-		7.076	
PÁTIO DAS PALMEIRAS	10.036	2.935	7.100	24	100%	53	7.129	2.868	-		9.997	
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	181.506	85.611	95.896	(5.196)	100%	(5.192)	95.932	36.172	-		132.104	
PERSONA VENTURA	74.401	17.417	56.984	(7.547)	100%	(7.547)	49.437	38.116	-		15.504	
PERVINCIA EMPREENDIMENTOS S/A	971	4.492	(3.521)	479	100%	479	(3.521)	3.521	-		-	
PIER RESIDENCIAS	29.030	5.382	23.648	(3.770)	100%	(3.770)	23.648	-	-		23.648	
PIETRAPORZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	8.376	633	7.743	8	100%	8	7.743	-	-		7.743	
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	60.229	65	60.229	(56)	100%	(56)	60.229	5.697	-		-	
PORTINARI PARQUE PRADO	1.122	4.931	(3.809)	(144)	100%	(144)	(3.809)	3.812	-		2	
PRAÇA CAPITAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	3.257	-	3.257	7	100%	7	3.257	-	-		3.257	
PRAÇAS GOLFE	10.512	5.835	6.678	(3.586)	100%	(3.581)	6.574	-	-		6.874	
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	2.552	2.689	(137)	372	100%	372	(103)	103	-		-	
QUADRA B-3 INCORPORADORA LTDA	45	4.382	(4.337)	(11)	100%	(11)	(4.333)	4.333	-		-	
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	583	4.119	(3.536)	58	100%	48	(3.532)	3.668	-		136	
RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	17.737	13	17.750	13	100%	13	17.058	17.058	-		-	
REGIÃO DOS LAGOS	895	1.104	(209)	(110)	50%	(55)	(105)	105	-		-	
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	2.471	515	1.956	(11)	75%	(8)	1.467	-	-		1.467	
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	1.063	981	82	(69)	60%	(14)	96	-	-		16	
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	8.401	8.065	336	(29)	100%	(29)	8.065	47.239	-		8.065	
ROSSI ATLÂNTIDA	7.800	55.086	(47.286)	(289)	100%	(288)	(47.239)	-	-		-	
ROSSI 145	9.140	8.853	(713)	(82)	100%	(82)	(712)	9.726	-		9.014	
ROSSI 360 HOMEBUSINESS	19.210	19.210	(725)	(1.845)	100%	(1.841)	(725)	20.320	-		19.596	
ROSSI ANDRADAS OFFICE	12.366	12.890	(5.525)	(1.978)	100%	(1.976)	(5.519)	12.285	-		6.766	
ROSSI ATIVA VILA BELLA	8.725	22.888	(14.163)	(8.202)	100%	(8.202)	(14.163)	14.163	-		-	
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	19.378	360	19.018	(37)	100%	(37)	19.018	19.018	-		19.018	
ROSSI ATUAL BACACHERI	7.312	11.450	(3.778)	45	100%	45	(3.774)	10.912	-		7.138	
ROSSI BELAS ARTES	124	9.849	(9.726)	(162)	100%	(161)	(9.716)	9.744	-		28	
ROSSI BUSINESS ITABORAÍ	7.856	23.295	(15.439)	(2.118)	70%	(1.483)	(10.807)	15.736	-		4.928	
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	4.746	15.925	(11.179)	5.206	100%	5.303	(11.081)	11.081	-		-	
ROSSI COSMOPOLITAN	3.252	448	2.805	575	100%	578	2.820	423	-		3.244	
ROSSI CROMA	19.206	2.182	17.024	(1.032)	100%	(1.032)	17.024	-	-		17.024	
ROSSI DIAMOND FLAT	5.752	7.557	(1.806)	271	100%	271	(1.804)	6.555	-		4.751	
ROSSI ESPERANÇA BUSINESS	39.984	116.659	(76.675)	(19.723)	100%	(19.704)	(76.583)	76.583	-		-	
ROSSI ESTILO MOCCA	5	603	(598)	368	100%	363	(601)	601	-		-	
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	7.082	3.011	4.071	256	100%	256	4.074	2.795	-		8.689	
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	13.917	12.714	1.203	(187)	100%	(186)	(5.402)	5.402	-		-	
ROSSI IDEAL CORDES DE MOGI	247	2.446	(2.200)	(170)	100%	(170)	(2.200)	2.200	-		-	
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	9.225	761	8.464	(314)	100%	(313)	8.455	-	-		8.455	
ROSSI IDEAL GIANDU SAPÉ	9.704	11.029	(1.326)	44	100%	44	(1.326)	10.705	-		9.380	
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	46.357	2.199	44.158	496	100%	496	44.142	44.142	-		-	
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	7.556	3.285	4.271	(8)	100%	(8)	4.271	2.836	-		7.106	
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	3.207	21.025	(17.817)	(912)	100%	(912)	(17.817)	17.817	-		-	
ROSSI ITAPEITI 792	15.633	35.470	(19.837)	(879)	100%	(878)	(19.807)	30.058	-		10.252	
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	12.419	700	11.719	(309)	100%	(309)	11.719	11.719	-		-	
ROSSI LITORÂNEO	4.463	36.073	(31.610)	(7.694)	100%	(7.686)	(31.578)	31.578	-		-	
ROSSI MAIS	31.977	53.651	(21.674)	(16.187)	100%	(16.187)	(21.674)	21.674	-		-	
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	2.446	1.372	1.074	(118)	100%	(118)	1.074	1.911	-		1.893	
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	11.019	10.914	105	(34)	100%	(34)	105	10.570	-		10.675	
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	23.200	2.509	20.691	(977)	100							

Descrição	Dezembro - 2019								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	8.660	2.766	5.894	(755)	100%	(754)	5.889	-	5.889
ROSSI RECANITO VERDE - FASE 2	15.735	36.262	(20.527)	69	100%	69	(20.527)	36.195	15.668
ROSSI RESERVA	64.761	71.683	(6.922)	(2.427)	100%	(2.423)	(6.902)	20.810	13.908
ROSSI REVIVA - COND. 02	13.481	52.352	(38.871)	742	100%	742	(38.871)	51.504	12.633
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	8.067	-	8.067	633	100%	633	8.067	-	8.067
ROSSI SPLENDORE	15.967	39.801	(23.834)	(870)	100%	(869)	(23.810)	39.463	15.653
ROSSI VILA OFFICE	7.722	3.005	4.717	5	100%	5	4.713	3.000	7.713
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	51.385	167	51.217	1.959	100%	1.959	51.217	-	51.217
SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	92	31.132	(31.040)	44	100%	44	(31.040)	31.040	(0)
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	80	13.431	(13.351)	32	100%	32	(13.338)	13.338	(0)
SANTA MARIANELA EMP. IMOB.	1.396	2.445	(1.050)	(312)	90%	(281)	(945)	945	-
SANTA PATRÍCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	125	10.321	(10.196)	199	100%	199	(10.196)	10.196	(0)
SANTA ZENOBIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.690	-	4.690	300	100%	300	4.690	-	4.690
SANTO ERASMO EMP. IMOB. LT	12.687	19.880	(7.193)	485	100%	(77)	(7.186)	8.518	1.333
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	9.125	14.353	(5.229)	197	100%	185	(5.236)	12.951	7.715
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	5.563	64.324	(58.761)	(2.951)	100%	(2.951)	(58.761)	58.761	(0)
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	38.020	1.107	36.914	108	100%	108	36.877	-	36.877
SÃO TEOBALDO EMP. IMOB. LT	26.778	128	26.650	23	100%	23	26.647	-	26.647
SOLIS OFFICE MOEMA	3.230	-	3.230	658	100%	584	3.156	-	3.156
SPLENDOR	222	358	(136)	96	100%	285	53	18	71
TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS S/A	44.122	37.947	6.175	60	100%	60	6.175	-	6.175
TERRENO OSASCO II - AV. ESTADOS UNIDOS	40.987	40.911	76	111	100%	111	76	-	76
THE PLAZA	8	3.937	(3.929)	(305)	100%	(305)	(3.929)	3.929	-
TINDARÔ EMPR. IMOB. LTDA	2.473	51	2.421	32	100%	32	2.419	-	2.419
TOTALITE	495	624	(129)	(10)	100%	(4)	(129)	557	429
TRIO RIBEIRÃO PRETO	1.456	6.761	(5.306)	(7.287)	100%	(7.258)	(5.306)	5.306	-
VIA OFFICE	4.497	7.191	(2.694)	(690)	100%	(690)	(2.691)	7.104	4.413
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	24.660	-	24.660	(307)	100%	12	24.979	-	24.979
VICTORIA PARQUE	20.810	43.843	(23.033)	(1.234)	100%	(1.234)	(23.031)	35.900	12.869
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	101.478	3.269	98.210	(2.689)	100%	(2.738)	98.111	-	98.111
VIGO EMPR. S/A	6.530	8	6.522	(4)	100%	(4)	6.522	-	6.522
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	58.366	1.550	56.816	508	100%	508	56.816	-	56.816
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.137	7	3.130	(26)	100%	(26)	3.130	-	3.130
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	12.528	(3)	12.531	-	100%	-	12.531	-	12.531
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	16.607	12	16.595	2	100%	2	16.595	-	16.595
VINTAGE	11.163	293	10.869	(43)	100%	(43)	10.869	-	10.869
VISTA MARINA	3.028	284	2.744	(1.451)	100%	(1.451)	2.743	-	2.743
VIVA SUDOESTE	129	655	(525)	231	100%	138	(617)	617	(0)
YARD ECOVILLE RESIDENCIAL	2.517	157	2.360	(128)	100%	(128)	2.360	-	2.360
OUTROS 117 PROJETOS CONCLUÍDOS E NÃO LANÇADOS	390.269	194.356	195.913	12.567		20.000	185.481	61.279	246.759
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA									10.811
JUROS CAPITALIZADOS									20.409
Subtotal Controladas	3.177.739	2.980.535	197.204	(183.207)		(174.029)	179.509	1.897.740	2.108.469

Descrição	Dezembro - 2019								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
BARRA MAIS	4.912	4.090	822	(340)	45%	154	370	1.680	2.050
CLASS ALONSO BEZERRA	777	11.158	(10.381)	(786)	60%	471	(6.229)	6.229	-
CLEOMEIA EMPREENDIMENTOS S/A	58.014	2.980	55.034	145	60%	90	33.021	-	33.021
COREOPIS EMPREENDIMENTO	17.379	21.147	(3.768)	961	48%	(456)	(1.790)	4.752	2.963
DIFUSA EMPREENDIMENTOS S/A	58.373	3.969	52.385	(89)	65%	(58)	34.050	-	34.050
FREAMUNDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.031	46	8.985	(5)	65%	(3)	5.840	-	5.840
FUCSIA EMPREENDIMENTOS S/	11.742	77.427	(65.684)	(1.432)	60%	863	(39.411)	39.411	(0)
IDEAL VILA NOVA	1.587	15.709	(14.121)	(90)	60%	54	(8.473)	8.473	-
JARDIM LEOPOLDINA	13.270	5.027	8.243	261	70%	(183)	5.770	512	6.282
LIBERTY RESORT	2.126	740	1.386	(174)	43%	74	589	-	589
MONHO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	12.154	312	11.842	(2)	50%	(1)	5.921	-	5.921
NORCON ROSSI EMPREENDIMENTOS S/A	210.173	100.014	110.160	(17.010)	70%	(11.907)	77.112	-	77.112
PARQUE LARANJEIRAS	33.289	19.634	13.655	2.487	50%	(1.242)	6.820	-	6.820
PASSEIO EMBARÉ	23.022	15.891	7.131	464	50%	(231)	3.565	7.390	10.956
PEÔNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	92.112	37.945	54.167	(495)	34%	(65)	18.237	-	18.237
SALMANIA EMPREENDIMENTOS	6.296	134	6.162	35	50%	(18)	3.081	-	3.081
SANTA ANTONINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.632	5	4.627	-	60%	-	2.776	-	2.776
SANTA FELIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	12.953	163	12.790	16	60%	10	7.674	-	7.674
SANTO ADRIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	3.847	19	3.828	-	60%	-	2.297	-	2.297
SANTO ALBERTO EMP IMOB LT	6.675	6.659	16	50	70%	(35)	11	-	11
TALASSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.677	77	9.600	46	65%	30	6.240	-	6.240
VILA BOA VISTA	5.020	5.220	(201)	(502)	50%	251	(100)	1.883	1.783
VITRAL RESIDENCIAL CLUBE	1.608	12.215	(10.607)	580	60%	(348)	(6.364)	6.364	-
OUTROS 19 PROJETOS CONCLUÍDOS E NÃO LANÇADOS	15.098	67.142	(52.044)	(613)	60%	165	(34.107)	35.337	1.296
OUTRAS 43 SPE S VENDIDAS	-	-	-	-	-	2.809	(0)	-	(0)
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA									46.770
Subtotal Não Controladas	611.750	407.724	204.026	(16.492)		(9.575)	116.901	112.031	275.769

Descrição	Dezembro - 2019								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	28.002	3.585	24.417	(97)	28%	(27)	6.837	-	6.837
Subtotal Investimento de consolidadas	28.002	3.585	24.417	(97)		(27)	6.837	-	6.837
Total Controladora	3.789.489	3.388.259	401.230	(199.699)		(183.604)	296.410	2.009.771	2.384.239
Total Consolidado	639.752	411.309	228.442	(16.589)		(9.602)	123.738	112.031	282.606

Anexo II

Resumo das principais informações de partes relacionadas em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

Descrição	Dezembro de 2020				Dezembro de 2019			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Controladas								
ALTA VISTA PIEDADE	31.965	28.935	-	-	35.092	26.665	-	-
ALTOS DO FAROL	30.911	23.304	-	-	29.371	23.354	-	-
ANAGALDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.321	-	-	-	30.423	-	-	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	1.082	-	-	-	1.350	-	-	-
ARDISIA EMPREEND. S/A	32.096	-	-	-	33.382	-	-	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	32.879	20.931	-	-	32.377	20.407	-	-
ART STUDIOS	13.965	-	-	-	13.885	-	-	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	65.739	-	-	-	64.927	-	-	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	27.256	-	-	-	26.017	-	-	-
ATUAL MORADA	15.642	8.996	-	-	15.506	9.041	-	-
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	5.933	-	-
BOULEVARD REBOUÇAS	-	29	-	-	-	13.578	-	-
BUSINESS COMPLETO	8.709	5.554	-	-	8.720	5.566	-	-
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	2.039	180	-	-	1.699	195	-	-
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	23	-	-	-	-	14	-	-
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	0	-	-	-	4.974	-	-	-
CICLAME DES. IMOB. S/A	-	25.572	-	-	-	25.722	-	-
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	-	6.862	-	-	-	7.036	-	-
CONDOMÍNIO OCEANO	437	-	-	-	557	-	-	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	8.863	-	-	-	5.387	-	-	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	79.432	-	-	-	79.011	-	-	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	-	21.803	-	-	-	21.685	-	-
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.721	-	-	-	7.720	-	-	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	65	-	-	4.846	-	-	-
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	23.592	-	-	-	17.596	-	-	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	8.490	-	-	-	8.490	-	-	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	14.887	-	-	-	22.070	-	-	-
FIATECI	74.052	22.083	-	-	72.459	22.293	-	-
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	314	-	-	-	4.267	-	-
GALERIA BOULEVARD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A	-	13.375	-	-	-	13.574	-	-
GARDEN UP	537	963	-	-	489	1.213	-	-
GARDÊNIA PARTICIPAÇÕES SA	-	-	-	-	-	430	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	5.132	3.207	-	-	5.130	3.208	-	-
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	1.355	-	-	-	1.355	-	-	-
GLEBA A 3B-CP	1.214	-	-	-	1.072	-	-	-
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	-	1.167	-	-	-	1.640	-	-
HOMELAND - CASAS INGLESAS	205	-	-	-	150	-	-	-
HORIZON JARDINS	4.615	9.653	-	-	4.271	9.710	-	-
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	8.553	11.678	-	-	8.495	11.705	-	-
IDEAL JARDIM IPIRANGA	3.172	2.819	-	-	3.089	2.819	-	-
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	7.689	5.996	-	-	7.643	5.977	-	-
ILLIMITÉ	1.027	-	-	-	966	-	-	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	430	-	-	-	2.332	-	-	-
IMPATIENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	21.468	-	-	-	18.327	-	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	8.811	26.764	-	-	8.283	26.726	-	-
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	33.992	21.508	-	-	27.023	19.206	-	-
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	32.594	-	-	-	32.499	-	-
MAIS RECANTO DA TAQUARA	-	2.614	-	-	-	2.664	-	-
MASSIMO ALTO DA MOOCA	-	1.401	-	-	-	1.509	-	-
MOLIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	6.270	-	-	-	6.023	-	-
MONSTERA EMPREENDIMENTOS S/A	-	31.301	-	-	-	31.263	-	-
MONT SERRAT	90	-	-	-	242	9.943	-	-
NATURA RECREIO	-	4.673	-	-	-	4.716	-	-
NEO RIBEIRÃO	20.185	8.542	-	-	21.080	8.933	-	-
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	1.150	57.331	-	-	274	211.279	-	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	21.252	28.425	-	-	20.937	28.521	-	-
PAES DE BARROS/ SP	12.501	-	-	-	12.501	-	-	-
PALÁCIO IMPERIAL	625	-	-	-	654	-	-	-
PALHANO BUSINESS CENTER	11.500	2.606	-	-	11.601	2.639	-	-
PALUDOSUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	4.834	-	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	24.946	6.644	-	-	25.913	6.867	-	-
PÁTIO DAS PALMEIRAS	2.881	9.998	-	-	2.863	9.998	-	-
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	81.956	135.780	-	-	82.199	136.394	-	-
PERSONA VENTURA	38.072	23.170	-	-	37.915	23.165	-	-
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	3.565	-	-	-	4.796	-	-	-
PIER RESIDENCIAS	-	24.588	-	-	-	23.603	-	-
PIETRAPORZIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	639	-	-	-	8.376	-	-

Descrição	Dezembro de 2020				Dezembro de 2019			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	10.277	-	-	-	10.172	-	-	-
PORTINARI PARQUE PRADO	2.842	-	-	-	3.297	-	-	-
PRAÇA CAPITAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	2.842	-	-
PRAÇAS GOLFE	-	9.136	-	-	-	8.999	-	-
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	-	885	-	-	-	1.294	-	-
QUADRA B-3 INCORPORADORA LTDA	-	-	-	-	4.405	-	-	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	3.935	-	-	-	3.599	-	-	-
RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	16.931	-	-	-	16.949	-	-
REGIÃO DOS LAGOS	567	-	-	-	562	-	-	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	-	1.440	-	-	-	610	-	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	1.266	-	-	-	724	-	-	-
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	487	-	-	-	487	-	-	-
ROSSI ATLANTIDA	51.147	-	-	-	49.808	-	-	-
ROSSI 145	8.449	8.831	-	-	8.361	8.857	-	-
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	15.331	19.583	-	-	14.972	19.577	-	-
ROSSI ANDRADAS OFFICE	11.146	6.334	-	-	11.083	6.510	-	-
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	6.728	-	-	-	5.972	-	-	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	-	19.383	-	-	-	19.385	-	-
ROSSI ATUAL BACACHERI	10.170	7.038	-	-	10.099	7.049	-	-
ROSSI BELAS ARTES	9.555	-	-	-	9.352	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAÍ	16.856	5.629	-	-	16.871	5.985	-	-
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	14.984	-	-	-	14.502	-	-	-
ROSSI COSMOPOLITAN	145	2.412	-	-	11	3.244	-	-
ROSSI CROMA	-	18.630	-	-	-	17.940	-	-
ROSSI DIAMOND FLAT	6.613	4.673	-	-	7.240	4.769	-	-
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	14.735	-	-	-	15.727	-	-	-
ROSSI ESTILO MOOCA	308	-	-	-	270	-	-	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	2.828	6.869	-	-	2.723	6.855	-	-
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	12.479	6.574	-	-	12.363	6.652	-	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	1.816	-	-	-	1.785	-	-	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	-	8.999	-	-	-	9.050	-	-
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÊ	10.325	9.278	-	-	9.966	9.011	-	-
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	-	45.282	-	-	-	45.569	-	-
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	2.893	7.083	-	-	3.021	7.040	-	-
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	20.480	-	-	-	20.889	-	-	-
ROSSI ITAPETI 792	21.451	9.881	-	-	24.830	10.732	-	-
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	12.025	-	-	-	12.713	-	-
ROSSI LITORÂNEO	98	-	-	-	2.653	-	-	-
ROSSI MAIS	7.196	-	-	-	6.429	-	-	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	-	2.013	-	-	-	2.038	-	-
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	8.533	10.341	-	-	8.464	10.379	-	-
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	-	22.897	-	-	-	22.675	-	-
ROSSI MAIS CONVIVA	9.634	4.123	-	-	9.437	4.139	-	-
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	994	8.191	-	-	1.192	8.192	-	-
ROSSI MAIS HORIZONTES	-	1.575	-	-	1.094	-	-	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	18.852	-	-	-	18.324	-	-	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	2.507	-	-	-	2.459	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	16.236	-	-	-	13.578	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	-	3.940	-	-	-	2.587	-	-
ROSSI MAIS POESIA	13.279	6.771	-	-	13.453	6.436	-	-
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	29.016	12.356	-	-	26.611	10.473	-	-
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	28.812	12.453	-	-	28.808	12.505	-	-
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	7.065	4.744	-	-	6.942	4.745	-	-
ROSSI MAIS SANTOS	43.595	18.279	-	-	40.776	18.663	-	-
ROSSI MAIS SINTONIA	14.003	5.078	-	-	12.874	4.680	-	-
ROSSI MONTÊS	8.566	-	-	-	7.918	-	-	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	34.803	-	-	-	27.266	-	-	-
ROSSI MULTI BUSINESS	14.725	9.955	-	-	10.933	11.663	-	-
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	2.512	172.229	-	-	-	147.489	-	-
ROSSI ÓPERA PRIMA	14.715	169	-	-	13.618	200	-	-
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	4.774	-	-	-	4.455	-	-	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	14.125	-	-	-	41.516	-	-	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	-	8.458	-	-	-	7.866	-	-
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	35.968	15.544	-	-	35.971	15.547	-	-
ROSSI RESERVA	12.827	3.790	-	-	4.075	3.021	-	-
ROSSI REVIVA - COND. 02	48.133	12.234	-	-	47.305	12.604	-	-
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	7.763	-	-	-	7.283	-	-
ROSSI SPLENDORE	36.306	15.709	-	-	35.451	15.622	-	-
ROSSI VILA OFFICE	863	-	-	-	2.813	7.721	-	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	-	50.860	-	-	-	51.075	-	-

Descrição	Dezembro de 2020				Dezembro de 2019			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	31.011	-	-	-	31.132	-	-	-
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.431	-	-	-	13.431	-	-	-
SANTA MARIANELA EMP. IMOB	1.325	-	-	-	1.081	-	-	-
SANTA PATRÍCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	10.321	-	-	-
SANTA ZENOBIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	4.679	-	-
SANTO ERASMO EMP. IMOB. LT	13.623	-	-	-	13.641	-	-	-
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	12.744	7.327	-	-	12.223	7.317	-	-
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	56.764	-	-	-	54.524	-	-	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	33.406	-	-	-	33.556	-	-
SÃO TEOBALDO EMP. IMOB. LT	-	26.450	-	-	-	26.595	-	-
SOLIS OFFICE MOEMA	-	-	-	-	-	3.183	-	-
SPLENDOR	-	-	-	-	323	-	-	-
TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS S/A	-	-	-	-	30.495	-	-	-
TERRENO OSASCO II - AV ESTADOS UNIDOS	2.211	-	-	-	40.889	-	-	-
THE PLAZA	3.937	-	-	-	3.937	-	-	-
TINDARO EMPR. IMOB. LTDA	-	2.314	-	-	-	2.308	-	-
TOTALITÉ	575	253	-	-	582	241	-	-
TRIO RIBEIRÃO PRETO	4.322	-	-	-	4.557	-	-	-
VIA OFFICE	6.068	4.231	-	-	5.924	4.225	-	-
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	-	-	-	-	-	24.659	-	-
VICTORIA PARQUE	26.879	12.385	-	-	24.291	11.510	-	-
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	101.149	-	-	-	101.199	-	-
VIGO EMPR. S/A	-	6.954	-	-	-	6.165	-	-
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	-	56.644	-	-	-	56.927	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	-	3.131	-	-	-	3.134	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	-	12.516	-	-	-	12.516	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	-	16.546	-	-	-	16.546	-	-
VINTAGE	-	9.417	-	-	-	9.788	-	-
VISTA MARINA	-	492	-	-	-	494	-	-
VIVA SUDOESTE	-	97	-	-	-	17	-	-
YARD ECOVILLE RESIDENCIAL	-	2.489	-	-	109	2.181	-	-
OUTROS 233 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	125.130	212.123	-	-	123.948	225.427	-	-

Descrição	Dezembro de 2020				Dezembro de 2019			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Não controladas								
BARRA MAIS	3.109	3.695	3.109	3.695	3.040	4.346	3.040	4.346
CLASS ALONSO BEZERRA	10.410	-	10.410	-	10.250	-	10.250	-
CLEOMEIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	53.358	-	53.358	-	56.042	-	56.042
COREOPISIS EMPREENDIMENTO	14.973	10.335	14.973	10.335	15.527	14.237	15.527	14.237
DIFUSA EMPREENDIMENTOS S/A	-	51.405	-	51.405	-	55.134	-	55.134
FREAMUNDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	8.648	-	8.648	-	8.702	-	8.702
FUCSIA EMPREENDIMENTOS S/	70.151	-	70.151	-	71.492	-	71.492	-
IDEAL VILA NOVA	15.214	-	15.214	-	15.133	-	15.133	-
JARDIM LEOPOLDINA	638	10.285	638	10.285	803	12.260	803	12.260
LIBERTÁ RESORT	-	906	-	906	-	766	-	766
MOINHO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	-	-	-	-	310	-	310	-
NORCON ROSSI EMPREENDIMENTOS. S/A	-	-	-	-	-	17.664	-	17.664
PARQUE LARANJEIRAS	2.919	-	2.919	-	4.265	-	4.265	-
PASSEIO EMBARÉ	14.359	21.694	14.359	21.694	14.220	21.891	14.220	21.891
PEÔNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	-	-	-	-	193	-	193	-
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	-	6.208	-	6.208	-	6.536	-	6.536
SANTA ANTONINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	4.632	-	4.632	-	4.632	-	4.632
SANTA FELIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	12.591	-	12.591	-	12.630	-	12.630
SANTO ADRIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	3.536	-	3.536	-	3.548	-	3.548
SANTO ALBERTO EMP. IMOB. LT	4.889	-	4.889	-	4.844	-	4.844	-
TALASSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	9.451	-	9.451	-	9.492	-	9.492
VILA BOA VISTA	1.976	1.867	1.976	1.867	2.688	1.630	2.688	1.630
VITRAL RESIDENCIAL CLUBE	8.095	-	8.095	-	7.733	-	7.733	-
FAZENDA BOM SUCESSO	1.693	-	1.693	-	2.169	-	2.169	-
OUTROS 74 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	60.778	4.266	58.880	1.989	58.035	2.159	58.035	2.114
Total Controladora	1.969.734	2.006.971	207.307	200.600	2.081.580	2.252.251	210.701	231.623

* * *