

Rossi Residencial S.A.

Demonstrações contábeis individuais
e consolidadas acompanhadas do
relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019

Índice

	Página
Relatório do auditor independente	3
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018	18

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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 2019 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. (Companhia) em 31 de dezembro de 2019, 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 2019, que indicam que a Companhia e suas controladas, incorreram em prejuízo, individual e consolidado, de R\$ 311.109 mil e R\$ 311.364 mil, respectivamente, (R\$ 614.049 mil e R\$ 607.067 mil em 31 de dezembro de 2018, respectivamente) e patrimônio líquido negativo, individual e consolidado, de R\$ 548.554 mil e R\$ 562.712 mil, respectivamente, bem como apresenta prejuízos acumulados de R\$ 3.180.897 mil (R\$ 2.851.871 mil em 31 de dezembro de 2018). Conforme apresentado na referida nota, a nova renegociação de dívidas possibilitará a liquidação da dívida com a dação de imóveis tendo um impacto positivo e relevante no fluxo financeiro de curto e longo prazo da Companhia. Outras negociações, alinhada com o plano estratégico e de negócio, estão sendo implementadas para garantir a continuidade das operações, assegurar a recuperação financeira e retomada da lucratividade. Esses eventos e situações, 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 n.º 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 2019 R\$ 1.013.746 mil na controladora e R\$ 1.463.297 mil no consolidado. Devido a relevância dos valores e ao seu impacto no fluxo de caixa financeiro da Companhia, o processo de renegociação das dívidas foi novamente neste exercício considerado área crítica e de riscos em nossa abordagem de auditoria e, um dos principais assuntos de auditoria, já que impacta diretamente a continuidade de suas operações, portanto nossos procedimentos de auditoria, foram conduzidos no sentido de avaliar se os referidos passivos estavam adequadamente registrados, valorizados e classificados nas demonstrações

contábeis, 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:

- 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;
- recálculo dos valores dos encargos financeiros e dos descontos obtidos, exame dos contratos e verificação se todas as cláusulas contratuais foram observadas e registradas adequadamente, bem como a verificação da adequada classificação dos empréstimos e financiamentos;
- exame e teste das 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;
- leitura das atas das reuniões de diretoria, conselho de administração entre outras, e discussão com os responsáveis pela governança, como comitês (auditoria e fiscal), como referência para identificar a existência de dificuldades financeiras e ou eventos relativos à renegociação das dívidas;
- realizamos o entendimento do processo de elaboração e aprovação, pelos membros do conselho, das projeções de fluxo de caixa, bem como obtivemos explicações em relação às premissas relevantes;
- 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;
- avaliação e entendimento das renegociações e visando verificar se seus consequentes impactos contábeis foram adequadamente tratados nas demonstrações contábeis;
- 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;
- 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

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, 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.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- mapeamento dos controles existentes e mantidos pela Companhia, para capturar, registrar, avaliar e divulgar todas as demandas judiciais, administrativas em andamento;
- 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;
- obtenção da representação formal da Administração declarando e listando quais assessores jurídicos mantem em tutela os referidos processos da Companhia;
- 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;
- 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;
- 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;
- análise, pelos nossos especialistas, de processo envolvendo área tributária, que pudessem ser obrigação legal inadequadamente registrada ou avaliada pela Administração da Companhia;
- 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 das contingências judiciais, 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.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 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 contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos

relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis 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 da Companhia 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;
- Concluímos 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 tenha 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 2020

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 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
ATIVOS					
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	3	4.214	10.758	25.375	47.369
Títulos e valores mobiliários	4	-	3.122	43.650	22.202
Contas a receber de clientes	5	117.200	123.901	436.149	732.737
Imóveis a comercializar	6	38.352	38.352	288.822	378.932
Outros créditos	8	18.068	139.074	42.554	71.902
Total dos ativos circulantes		177.834	315.207	836.550	1.253.142
NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber de clientes	5	7.193	13.805	81.223	84.082
Imóveis a comercializar	6	7.512	7.195	291.277	346.352
Depósitos judiciais	16	27.757	29.753	62.127	67.140
Partes relacionadas	18	2.081.580	2.341.734	210.701	217.958
Adiantamento a Parceiros de Negócios	7	197.708	190.830	248.316	254.181
Investimentos	9	2.384.239	2.506.622	282.606	297.623
Imobilizado	10	5.324	8.596	7.994	12.622
Intangível	11	5.313	9.145	5.313	9.146
Total dos ativos não circulantes		4.716.626	5.107.680	1.189.557	1.289.104
TOTAL DOS ATIVOS					
		4.894.460	5.422.887	2.026.107	2.542.246

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
	explicativa	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
PASSIVOS					
CIRCULANTES					
Empréstimos e Financiamentos	12	622.193	78.898	934.618	189.320
Fornecedores		52.101	35.142	124.768	109.794
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13a	-	-	69.163	94.847
Salários e encargos sociais		2.132	3.534	2.774	4.082
Impostos e contribuições a recolher		2.525	2.298	54.889	42.013
Participação dos administradores e empregados a pagar		-	194	16	419
Adiantamentos de clientes	13b	3	126	88.392	110.851
Partes relacionadas	18	2.252.251	2.359.763	231.623	231.007
Impostos e contribuições diferidos	17a	883	854	28.207	35.314
Outras contas a pagar	15	21.598	21.886	186.694	176.915
Total dos passivos circulantes		2.953.686	2.502.695	1.721.144	994.562
NÃO CIRCULANTES					
Empréstimos e Financiamentos	12	391.553	992.327	528.679	1.414.975
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13a	-	-	-	4.646
Impostos e contribuições a recolher	16	3.919	3.919	18.216	9.701
Provisões para riscos	16	84.029	30.041	179.224	138.497
Provisões para garantias de obras		-	-	7.367	14.842
Impostos e contribuições diferidos	17a	56	95	22.158	39.439
Provisão para perdas em Investimentos	14	2.009.771	2.127.809	112.031	111.255
Outras contas a pagar	15	-	3.446	-	59.638
Total dos passivos não circulantes		2.489.328	3.157.637	867.675	1.792.993
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	24a	2.611.390	2.611.390	2.611.390	2.611.390
Ações em tesouraria	24b	(49.154)	(67.071)	(49.154)	(67.071)
Reserva de capital	24c	70.107	70.107	70.107	70.107
Prejuízos acumulados		(3.180.897)	(2.851.871)	(3.180.897)	(2.851.871)
Total do patrimônio líquido atribuível a acionistas controladores		(548.554)	(237.445)	(548.554)	(237.445)
Participação dos não controladores		-	-	(14.158)	(7.864)
Total do patrimônio líquido		(548.554)	(237.445)	(562.712)	(245.309)
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		4.894.460	5.422.887	2.026.107	2.542.246

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2019 E 2018

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		01/01/2019 a 31/12/2019	01/01/2018 a 31/12/2018	01/01/2019 a 31/12/2019	01/01/2018 a 31/12/2018
RECEITA DE VENDAS, LÍQUIDA DOS DISTRATOS	19	15.402	11.876	60.789	148.724
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	20	-	-	(63.377)	(182.938)
LUCRO BRUTO		15.402	11.876	(2.588)	(34.214)
RECEITAS(DESPEASAS)					
Administrativas	21 a	(23.065)	(34.014)	(30.693)	(39.570)
Comerciais	21 b	(7.153)	(10.953)	(45.008)	(47.634)
Remuneração da Administração e Diretoria	18b	(6.596)	(4.784)	(6.596)	(4.784)
Depreciações e amortizações		(7.103)	(10.066)	(7.986)	(11.047)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(183.605)	(393.643)	(9.601)	(37.164)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	21c	(141.922)	(81.414)	(193.695)	(264.022)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(354.042)	(522.998)	(296.167)	(438.435)
RECEITAS FINANCEIRAS	22	124.375	2.381	132.754	10.546
DESPEASAS FINANCEIRAS	22	(81.442)	(93.432)	(155.719)	(179.030)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS IMPOSTOS		(311.109)	(614.049)	(319.132)	(606.919)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Correntes	17d	-	-	(8.210)	(8.588)
Diferidos	17d	-	-	15.978	8.440
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(311.109)	(614.049)	(311.364)	(607.067)
Lucro (prejuízo) líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		-	-	(311.109)	(614.049)
Acionistas não controladores		-	-	(255)	6.982
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO ATRIBUÍDO AOS ACIONISTAS					
DA COMPANHIA (EXPRESSO EM R\$ POR AÇÃO)					
Básico	24d	(24,0741)			
Diluído	24d	(24,0741)			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

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

Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
	01/01/2019 a 31/12/2019	01/01/2018 a 30/09/2018	01/01/2019 a 31/12/2019	01/01/2018 a 30/09/2018
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(311.109)	(614.049)	(311.364)	(607.067)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(311.109)</u>	<u>(614.049)</u>	<u>(311.364)</u>	<u>(607.067)</u>
Resultado abrangente do exercício atribuível a:				
Acionistas controladores	-	-	(311.109)	(614.049)
Acionistas não controladores	-	-	(255)	6.982
RESULTADO ABRANGENTE POR AÇÃO ATRIBUÍDO				
AOS ACIONISTAS				
DA COMPANHIA (EXPRESSO EM R\$ POR AÇÃO)				
Básico	24d	(24,0741)		
Diluído	24d	(24,0741)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(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 2017	2.611.390	(83.313)	69.994	(2.221.467)	376.604	(6.659)	369.945
Remuneração em ações	-	-	112	(112)	-	-	-
Alienação de ações em tesouraria	-	16.242	-	(16.242)	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	(614.049)	(614.049)	(1.205)	(615.254)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	<u>2.611.390</u>	<u>(67.071)</u>	<u>70.107</u>	<u>(2.851.871)</u>	<u>(237.445)</u>	<u>(7.864)</u>	<u>(245.309)</u>
Redução de capital por acionistas não controladore	-	-	-	-	-	(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>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
RECETAS				
Vendas de imóveis e serviços prestados	17.196	12.899	64.416	149.609
Outras Receitas (despesas)	(60.915)	(24.429)	(65.618)	(64.002)
Baixa (provisão) para créditos de liquidação duvidosa	(4.048)	(8.868)	(26.910)	(22.319)
	<u>(47.767)</u>	<u>(20.398)</u>	<u>(28.112)</u>	<u>63.288</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos dos imóveis vendidos	(15)	(67)	(63.377)	(213.171)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(92.077)	(38.980)	(145.208)	(140.037)
	<u>(92.092)</u>	<u>(39.047)</u>	<u>(208.585)</u>	<u>(353.208)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>(139.859)</u>	<u>(59.445)</u>	<u>(236.697)</u>	<u>(289.920)</u>
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(7.103)	(10.066)	(7.986)	(11.047)
Realização do excedente ao valor contábil na compra	(6.368)	(35.241)	(6.368)	(35.241)
Valor líquido produzido pela entidade	<u>(153.330)</u>	<u>(104.752)</u>	<u>(251.051)</u>	<u>(336.208)</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	(183.605)	(393.643)	(9.601)	(37.164)
Receitas financeiras	124.641	1.177	132.883	11.458
Outros itens	-	(6.027)	-	(46.646)
	<u>(58.964)</u>	<u>(398.493)</u>	<u>123.282</u>	<u>(72.352)</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>(212.294)</u>	<u>(503.245)</u>	<u>(127.769)</u>	<u>(408.560)</u>
Distribuição do valor adicionado				
Despesas com pessoal				
Remuneração direta	10.095	10.783	10.816	11.805
Benefícios	1.488	2.260	1.854	3.614
F.G.T.S.	1.259	1.664	1.326	2.027
	<u>12.842</u>	<u>14.707</u>	<u>13.996</u>	<u>17.446</u>
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	3.281	1.401	(2.236)	7.516
Estaduais	(4)	26	-	43
Municipais	392	296	6.000	14.354
	<u>3.669</u>	<u>1.723</u>	<u>3.764</u>	<u>21.913</u>
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros e Despesas Bancárias	81.442	93.156	164.970	157.645
Aluguéis	862	1.218	865	1.503
	<u>82.304</u>	<u>94.374</u>	<u>165.835</u>	<u>159.148</u>
Remuneração de capitais próprios				
(Prejuízos incorridos) lucros retidos	(311.109)	(614.049)	(311.109)	(614.049)
	<u>(311.109)</u>	<u>(614.049)</u>	<u>(311.109)</u>	<u>(614.049)</u>
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	(255)	6.982
	<u>(212.294)</u>	<u>(503.245)</u>	<u>(127.769)</u>	<u>(408.560)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ROSSI RESIDENCIAL S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
(Prejuízo) Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(311.109)	(614.049)	(319.132)	(606.919)
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa:				
Depreciações e amortizações	7.104	10.066	7.986	11.047
Perda estimada em créditos de liquidação duvidosa	4.049	8.867	25.143	22.293
Ajuste a valor presente	-	-	-	(498)
Provisões para riscos	55.456	5.537	56.959	46.447
Baixa de depósitos judiciais	5.493	7.698	15.314	8.110
Provisão para garantias de obras	-	(1.948)	(8.303)	(1.993)
Resultado de equivalência patrimonial	183.605	393.643	9.601	37.164
Ganho na alienação de investimentos	(69)	5.646	3.825	7.696
Realização do excedente ao valor contábil na compra de investimentos	14.783	35.241	3.139	40.942
Baixa de ativo imobilizado e intangível	-	1.693	491	2.761
Impostos e contribuições diferidos	(10)	(651)	(8.410)	(1.365)
Descontos financeiros obtidos	(123.000)	-	(123.000)	-
Provisão para perdas ao valor recuperável de estoques	-	-	10.978	16.883
Juros e encargos financeiros líquidos	87.313	93.305	146.324	192.331
	<u>(76.385)</u>	<u>(54.952)</u>	<u>(179.085)</u>	<u>(225.101)</u>
Variações nos ativos e passivos operacionais:				
Redução (aumento) em contas a receber de clientes	6.772	13.236	203.762	209.914
Redução (aumento) em imóveis a comercializar	(317)	13.559	85.426	75.682
Redução (aumento) em outros créditos, líquidos de itens classificados no passivo	-	10.515	-	34.700
Redução (aumento) nos demais ativos	(3.497)	(8.766)	(10.301)	15.708
Aumento (redução) de contas a pagar por aquisição de terrenos	-	-	(8.875)	(9.936)
Aumento (redução) de impostos e contribuições	227	(2.428)	6.702	5.520
Aumento (redução) de adiantamento de clientes	(123)	(15)	5.991	6.045
Aumento (redução) dos demais passivos	15.163	6.474	942	32.960
Outros:				
Juros pagos	(1.136)	(1.238)	(13.967)	(49.532)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(2.036)	(1.769)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(59.296)</u>	<u>(23.615)</u>	<u>88.559</u>	<u>94.191</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Resgates(aplicação) de títulos e valores mobiliários	3.122	156	(21.448)	(4.968)
Aquisição de bens do imobilizado	-	(1.349)	(17)	(1.349)
Aquisição de softw ares	-	(1.069)	-	(1.069)
Caixa líquido proveniente das(aplicado nas) atividades de investimento	<u>3.122</u>	<u>(2.262)</u>	<u>(21.465)</u>	<u>(7.386)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Transações com partes relacionadas	59.632	24.241	42.315	97.597
Outras transações com acionistas não controladores	-	-	(6.039)	(8.187)
Empréstimos e financiamentos:				
Captações	1.051	12.021	11.299	25.496
Pagamentos	(11.053)	(4.974)	(136.663)	(183.914)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>49.630</u>	<u>31.288</u>	<u>(89.088)</u>	<u>(69.008)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(6.544)</u>	<u>5.411</u>	<u>(21.994)</u>	<u>17.797</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	10.758	5.347	47.369	29.572
No fim do exercício	4.214	10.758	25.375	47.369
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(6.544)</u>	<u>5.411</u>	<u>(21.994)</u>	<u>17.797</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 2019 e de 2018 (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 1º 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 identificou a necessidade de adequar o 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, desde agosto de 2015, 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 em concluir suas obras dentro dos prazos com consequente redução dos gastos com produção, redução da estrutura administrativa de sua matriz, otimização de sua estratégia de atuação em outros Estados e redução em despesas comerciais;
- b) Em relação à atuação em outros Estados, em 29 de agosto de 2017 a Companhia divulgou Fato Relevante, informando a decisão de encerrar a “*joint venture*” Capital Rossi Empreendimentos S.A. (“Capital Rossi”) criada em 2010 por meio de associação com a Construtora Capital S.A. Essa decisão está alinhada com a estratégia de reestruturação operacional da Companhia, redução da sua estrutura administrativa e atuação das suas atividades focada em determinadas regiões do país. O encerramento desta parceria foi concluída em 31 de março de 2018 e não houve necessidade de desembolso de caixa, pois ocorreu a divisão dos ativos existentes na “*joint venture*”;
- c) Encerramento das operações com o parceiro de negócios RB Capital, conforme fato relevante divulgado em 28 de junho de 2017, possibilitando para a Companhia redução do seu passivo obrigacional na ordem de R\$ 110 milhões, impactando na redução imediata de sua alavancagem e nas suas despesas financeiras, além da economia com os custos de carregamento dos estoques (unidades imobiliárias concluídas) que foram entregues para a amortização da dívida. Em 31 dezembro de 2017, essa operação foi concluída e a dívida financeira totalmente quitada

2. Aumento da geração de caixa da Companhia nos últimos períodos, postergação de alguns lançamentos, aceleração no processo de distratos dos clientes inadimplentes com a consequente venda destas unidades retomadas, venda de terrenos não estratégicos para a Companhia (recebimento de R\$ 234 milhões entre 2015 a dezembro de 2019), e melhoria no processo de repasse das unidades.

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

- **Em 2016:** foi renegociado a extensão do “*duration*” médio de 10 para 39 meses e redução significativa dos custos financeiros das dívidas contratadas junto ao **Banco Bradesco** e ao **Banco do Brasil**;
- **Em 2017:** em dezembro foi concluído a segunda fase do processo de renegociações das dívidas junto ao **Banco do Brasil**, **Banco Bradesco** e **Caixa Econômica Federal**, o que representou aproximadamente 90% (noventa por cento) da dívida corporativa total e 100% (cem por cento) da dívida com seu principal credor nas operações de Sistema Financeiro de Habitação “SFH”. Com o **Banco Bradesco**, foi obtido um desconto imediato de R\$ 315 milhões (trezentos e quinze milhões de reais).
- **Em 2018:** com o **Banco Bradesco**, foi dado continuidade ao processo de amortizações da sua dívida, através da alienação de determinados ativos objetos de garantias no montante de R\$ 142 milhões (cento e quarenta e dois milhões de reais). Com o **Banco Santander**, ocorreu a amortização parcial da sua dívida operacional, totalizando uma redução de R\$ 104 milhões (cento e quatro milhões de reais), por meio de dações de unidades concluídas do próprio projeto;

- **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;
- A evolução e conclusão das renegociações das dívidas:
 - a. Impactou o capital circulante líquido “CCL” da Companhia, que passou a ser 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). Em 2018, apresentava-se positivo, em R\$ 490 milhões, desconsiderando o saldo com partes relacionadas (R\$ 231 milhões) com empresas investidas não consolidadas nas Demonstrações Financeiras da Rossi Residencial, por conta dos critérios e práticas contábeis (IFRS);
 - b. Reduzirá o nível de alavancagem em aproximadamente 70% do endividamento corporativo bruto da Companhia, permitindo uma queda significativa nas despesas financeiras projetadas para os próximos anos; e
 - 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.

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 recuperação Econômica, em 2019, apresentou pequenos sinais de recuperação do mercado, resultado das medidas de estímulo à economia realizados a partir do segundo semestre. As altas taxas de juros do passado que eram entraves para investimentos, crescimentos e aumento do crédito, sofreram redução relevante no exercício;
- b) O desemprego deu sinais de redução, demonstrando uma recuperação da economia, que embora lenta, vem ocorrendo. Talvez a depender da velocidade da recuperação econômica e, levando-se ainda todo o processo ocorrido no início de 2020, que tem afetado diversas economias no mundo, como a síndrome do *coronavírus* e queda dos preços de petróleo, que podem impactar custos das empresas, ter resultados na inflação, e no poder de compra, diminuindo o crescimento no Brasil em 2020 entre outros fatores, que em conjunto, podem afetar os negócios da Companhia, devido a retração da economia de forma mais acentuada;
- c) Existem outros produtos no mercado onde os consumidores, anteriormente sem opções de financiamentos e investimentos, começaram a ter acesso, como fundo de investimentos imobiliários entre outros, e planos do governo em andamento para aumento do crédito do sistema financeiro habitacional, que seriam fatores positivos para o mercado imobiliário;

- d) O setor está dando sinais de recuperação, fato este que, tem aquecido o mercado imobiliário em diversas regiões do País e nos mercados onde a Companhia atua, muito embora o nível de endividamento das famílias ainda seja elevado;
- e) 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 começarão a gerar caixa e receitas para a Companhia a partir de 2020
- f) Com seu *land bank*, de boa qualidade, adquiridos no passado em determinadas regiões, a Companhia está em processo de lançamento de dois empreendimentos imobiliários, em parcerias com outras construtoras; e
- g) Desde o final de 2018 e no decorrer do exercício de 2019, 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.

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 sejam 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 17.1).

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 diretos 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 adquira 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:
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Operações de arrendamento mercantil	1º de janeiro de 2019
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.

Novos pronunciamentos revisados, emitidos e não adotados e/ou editados

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não aplicáveis para adoção:

Norma	Pronunciamentos	Descrição	Vigência a partir de:
IFRS 2	Não editado	Classificação e mensuração de transações de pagamento com base em ações	A ser determinado
IFRS 10 e IAS 28	Não editado	Mensuração a valor justo de coligadas e empreendimento controlado em conjunto	A ser determinado

É esperado que esses pronunciamentos sejam emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários “CVM” e pelo CFC de modo que sejam adotados a partir de sua aplicação.

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 0,427% 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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	4.213	10.754	25.362	47.161
Caderneta de poupança vinculada	1	4	13	208
Circulante	4.214	10.758	25.375	47.369

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Fundos de investimentos	-	3.112	43.650	22.084
CDBs	-	10	-	118
	-	3.122	43.650	22.202
Circulante	-	3.122	43.650	22.202

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Unidades em construção	-	-	42.316	40.295
Venda de terrenos	22.837	23.279	35.654	23.524
Unidades concluídas	130.713	137.127	557.364	804.615
Prestação de serviços	2.684	2.600	7.704	3.654
Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(31.841)	(25.300)	(125.666)	(55.269)
	124.393	137.706	517.372	816.819
Circulante	117.200	123.901	436.149	732.737
Não circulante	7.193	13.805	81.223	84.082

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 2019 e de 2018.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Vencidas:				
Até 60 dias	1.142	1.900	50.714	31.806
De 61 a 90 dias	188	481	3.655	13.414
De 91 a 180 dias	920	39.608	49.258	130.481
Acima de 180 dias	103.421	72.923	272.409	360.464
	105.671	114.912	376.036	536.165
A vencer:				
Até 1 ano	11.529	8.989	60.113	196.572
De 2 a 3 anos	2.957	6.072	36.392	35.629
Acima de 3 anos	4.236	7.733	44.831	48.453
	18.722	22.794	141.336	280.654
	124.393	137.706	517.372	816.819

A movimentação das perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(16.433)	(28.165)
Adições	(13.394)	(36.785)
Reversões	4.527	14.492
Efeitos das investidas que passaram a ser consolidadas (IFRS) a partir do desfazimento de parcerias	-	(4.811)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(25.300)	(55.269)
Adições	(4.110)	(27.368)
Reversões	61	2.225
Efeitos da transferência de saldos da rubrica contábil		
Provisão para distratos (passivo não circulante – NE 15) (i)	(2.492)	(45.254)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(31.841)	(125.666)

- 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 2019, o valor contábil do respectivo passivo é de R\$ 22.700 na controladora e R\$ 23.814 no consolidado (R\$ 23.024 na controladora e R\$ 24.136 no consolidado em 31 de dezembro de 2018), conforme Nota Explicativa nº 12 b.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imóveis concluídos (i)	38.352	38.352	204.844	251.409
Imóveis em construção (i)	-	-	63.569	93.979
Terrenos para futuras incorporações (i)	7.512	7.195	291.277	346.352
Adiantamento a fornecedores	-	-	-	768
Juros capitalizados (ii)	-	-	20.409	32.776
	45.864	45.547	580.099	725.284
Circulante	38.352	38.352	288.822	378.932
Não circulante	7.512	7.195	291.277	346.352

- (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\$ 17.783 no consolidado em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 47.508 em 31 de dezembro de 2018), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).

7. Adiantamentos a parceiros de negócios

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Adiantamento a parceiros de negócios	197.708	190.830	248.316	254.181

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 Companhia possui transações de aquisição de cotas de investidas que em virtude de características contratuais específicas, acerca da retenção de certos riscos pela outra parte, estão registradas no ativo

como “Adiantamentos a parceiros de negócios” e são remunerados por juros que variam de 2% a 3% acima do CDI ao ano. O saldo dessas transações eram de R\$ 38.555 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 38.555 em 31 de dezembro de 2018).

a) Movimentação adiantamento parceiros de negócios a seguir:

	Impacto fluxo de caixa	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017		(492.357)	(473.810)
Efeito das investidas que passaram a ser consolidadas (IFRS) a partir do desfazimento de parcerias	-	108.732	108.732
Créditos e ativos de parceiros (devolução de aportes)	Aumento	193.295	111.397
Adiantamentos a parceiros (novos aportes)	Redução	(500)	(500)
Saldo em 31 de dezembro de 2018		(190.830)	(254.181)
Efeito das investidas que passaram a ser consolidadas (IFRS) a partir do desfazimento de parcerias	-		
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)

8. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Dividendos e lucros a receber	3.821	123.278	3.821	15.399
Impostos a recuperar	5.101	7.627	31.835	46.198
Despesas antecipadas	363	364	572	1.714
Outros (i)	8.783	7.805	6.326	8.591
	18.068	139.074	42.554	71.902

(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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Controladas				
Integrais	2.077.249	2.160.629	-	-
Por gestão das atividades relevantes	-	-	-	-
	2.077.249	2.160.629	-	-
Não controladas				
Por não possuir a gestão das atividades relevantes	228.999	240.851	235.836	247.715
Excedente ao valor contábil na compra	57.582	72.365	46.770	49.908
Juros capitalizados	20.409	32.777	-	-
	2.384.239	2.506.622	282.606	297.623

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 2019 e exercício findo 31 de dezembro de 2018 das investidas estão detalhados no Anexo I.

A movimentação dos investimentos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	3.087.362	1.046.836
Efeito do desfazimento de parcerias (Construtora Capital)	(218.964)	(471.413)
Adições (reduções) aos investimentos	(129.076)	(231.229)
Realização do excedente ao valor contábil na compra	(35.241)	(40.563)
Resultado de equivalência patrimonial	(393.643)	(37.164)
Juros capitalizados líquido da apropriação ao resultado	(7.164)	-
Dividendos declarados	(8.242)	-
Transferência para provisão para perdas em investidas (Nota nº 14)	211.590	31.156
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

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Excedente ao valor contábil na compra				
Imóveis a comercializar:				
Imóveis em construção	2.788	7.246	-	854
Terrenos para futuras incorporações	54.794	65.119	46.770	49.054
Total	57.582	72.365	46.770	49.908

10. Imobilizado

	Taxa anual de depreciação - %	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Terrenos	-	-	-	1.594	1.577
Máquinas e equipamentos	10	20.669	20.669	27.822	28.973
Móveis e utensílios	10	2.595	2.595	2.600	3.264
Instalações	10	13.372	13.372	13.723	13.795
Equipamentos de TI	20	103	104	183	237
Estande de vendas	50	-	-	-	4.335
		36.739	36.740	45.922	52.181
Depreciações acumuladas		(31.415)	(28.144)	(37.928)	(39.559)
		5.324	8.596	7.994	12.622

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 2019, a Administração da Companhia não identificou indícios de perda no valor recuperável dos ativos imobilizados.

Movimentação do imobilizado

	Controladora				
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Total
Saldo em 31/12/2017	6.776	395	3.533	5	10.709
Adições	-	-	1.349	-	1.349
Baixas	(2)	(56)	(6)	-	(64)
Depreciação	(2.154)	(171)	(1.071)	(2)	(3.398)
Saldo em 31/12/2018	4.620	168	3.805	3	8.596

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

	Consolidado						Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Estandes	Terrenos	
Saldo em 31/12/2017	9.264	629	4.356	17	254	1.577	16.096
Aquisições	-	-	1.349	-	-	-	1.349
Baixas	(17)	(232)	(827)	-	(254)	-	(1.330)
Depreciação	(2.962)	(72)	(1.218)	(12)	-	-	(4.264)
Outros (i)	440	110	197	24	-	-	771
Saldo em 31/12/2018	6.725	435	3.857	29	-	1.577	12.622

	Consolidado						
	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Equipamento de TI	Estandes	Terrenos	Total
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

- (i) Efeito das investidas que passaram a ser consolidadas (IFRS) a partir do desfazimento de parcerias.

11. Intangível

	Taxa anual de amortização %	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Excedente ao valor contábil na compra	-	-	-	-	-
Softwares	10% e 20%	42.590	42.590	42.590	42.591
Amortizações acumuladas	-	(37.277)	(33.445)	(37.277)	(33.445)
		5.313	9.145	5.313	9.146

Movimentação do intangível

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	53.292	53.588
Realização do excedente ao valor contábil na compra	-	(295)
Softwares – aquisições	1.069	1.069
Softwares – amortizações	(6.668)	(6.668)
Softwares – baixas (i)	(38.548)	(38.548)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	9.145	9.146

	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

- (i) No 1º trimestre de 2018 a administração da Companhia rescindiu o contrato vigente com o fornecedor referente ao armazenamento de dados (“hosting”) e desenvolvimento, que tinha um período previsto de utilização de 10 anos (vide Nota Explicativa nº 15).

Arrendamento Mercantil Hosting – armazenamento de dados	Taxa anual definida de acordo com a vida útil	
Valor de custo da aquisição		42.577
(-) Amortizações acumuladas	10%	(9.792)
(-) Baixa por rescisão de contrato		(32.785)
Saldo em 31/12/2018		-

12. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Créditos imobiliários (a)	548.544	626.187	992.122	1.154.143
Cessão de crédito (b)	22.700	23.024	23.814	24.136
Empréstimos para capital de giro (c)	442.502	422.014	447.361	426.016
	1.013.746	1.071.225	1.463.297	1.604.295
Circulante	622.193	78.898	934.618	189.320
Não circulante	391.553	992.327	528.679	1.414.975

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 2019 é de R\$443.578 (R\$527.956 em 31 de dezembro de 2018).

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 2019 é de R\$548.544 (R\$626.187 em 31 de dezembro de 2018).

(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 2019 e 31 de dezembro de 2018:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
2019	-	78.898	-	164.305
2020	622.193	49.008	934.618	297.994
2021	132.998	132.998	270.124	275.880
Acima de 2021	258.555	810.321	258.555	866.116
	1.013.746	1.071.225	1.463.297	1.604.295

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.120.936	1.754.819
Adições	12.021	25.495
Pagamentos do principal	(4.974)	(183.914)
Juros incorridos	86.141	185.167
Juros pagos	(1.238)	(49.532)
Dação de imóveis em pagamentos	(141.661)	(245.537)
Efeito das investidas que passaram a ser consolidadas (IFRS) a partir do desfazimento de parcerias	-	117.797
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)
Dação 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

Renegociação e Reestruturação das dívidas corporativas e operacionais**Primeira fase da renegociação – alongamento dos prazos de amortizações**

A administração da Companhia concluiu em junho de 2016 a primeira fase do processo de reestruturação das suas dívidas financeiras corporativas que possuía junto ao Banco Bradesco e Banco do Brasil, conforme comunicado ao mercado realizado em 1º de julho de 2016.

Com o Banco Bradesco, foi aprovado o alongamento da dívida corporativa no valor aproximado de R\$ 820 milhões, com o novo prazo de 72 meses de pagamento e carência de principal e juros durante os primeiros 12 meses.

No Banco do Brasil, foi aprovado o alongamento da dívida no montante aproximado de R\$ 228 milhões, com o novo prazo de 48 meses para pagamento com carência de 18 meses.

Segunda fase da renegociação - reestruturação com quitação parcial por meio de ativos

Conforme divulgado em fato relevante de 21 de dezembro de 2017 e complementado em 16 de março de 2018, a Companhia concluiu o processo de reestruturação de aproximadamente R\$ 1.660.000 em dívidas financeiras contratadas junto ao Banco Bradesco, Banco do Brasil e à Caixa Econômica Federal:

- **Banco Bradesco (dívida Corporativa):** conclusão do acordo de reestruturação das dívidas, decorrentes de operações financeiras firmadas entre as Partes. Como principal medida estabelecida, destaca-se a quitação parcial dos valores devidos pela Companhia por meio de ativos que faziam parte da cesta de garantias constituída para suportar as operações financeiras. O impacto dessa iniciativa sobre o saldo total da dívida atingiu R\$ 457.000, sendo que R\$ 315.000 teve efeitos imediatos contabilizados em 2017 e R\$ 142.000, foram contabilizados em 2018 conforme conclusão do processo de transferência ao credor dos imóveis dados em dação.

- **Banco do Brasil (dívida Corporativa):** acordo firmado para a reestruturação das dívidas financeiras, que tinha valor aproximado de R\$ 250.000. Parte deste montante será quitado ao longo dos próximos 3 (três) anos com recebimentos provenientes da venda de imóveis (apartamentos prontos e terrenos), que já fazem parte da cesta de garantias constituída para suportar as atuais operações financeiras. O saldo remanescente também terá prazo de pagamento estendido para melhor adequação ao Fluxo de Caixa futuro da Companhia;
- **Caixa Econômica Federal (dívida operacional):** conclusão e implementação da negociação referente aos contratos de financiamento à produção ("SFH") de 9 (nove) obras apoiadas pela instituição que possuíam saldo de endividamento. O valor reestruturado é de aproximadamente R\$ 410.000 e os novos contratos preveem uma extensão na data de vencimento em mais 3 (três) anos, a fim de adequar o fluxo de amortizações à velocidade de vendas esperada para esses projetos;
- **Banco Santander (dívida operacional):** em 2018, a Administração da Companhia concluiu a renegociação junto ao Banco Santander e contabilizou a amortização parcial da sua dívida operacional, totalizando uma redução de R\$ 103.876, por meio de dações de unidades concluídas do próprio projeto

Terceira fase da renegociação – acordo de quitação total da dívida corporativa junto ao Banco Bradesco

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.

Pela assinatura dos termos e superação das condições resolutivas até a data do encerramento do exercício, a instituição financeira concedeu um desconto inicial de R\$ 123.000 sobre o saldo devedor formalizado no Instrumento de Confissão de Dívidas.

A Companhia e o Bradesco têm 180 dias para juntos concluir o processo e consumir a quitação de 100% do saldo devedor, com a formalização dos documentos que transferirão a propriedade de todos os ativos objetos do presente acordo.

Nestas Demonstrações Financeiras, os saldos contábeis refletem os descontos obtidos, as novas condições firmadas, a reclassificação total da dívida junto ao Banco Bradesco 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	
	31/12/2019	31/12/2018
2019	-	94.847
2020	69.163	4.646
	69.163	99.493
Circulante	69.163	94.847
Não circulante	-	4.646

Do total de R\$ 69.163 no consolidado, o montante de R\$ 17.676 será liquidado por meio da participação na receita do empreendimento a ser desenvolvido no respectivo terreno. O restante de R\$ 51.487 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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Adiantamentos de clientes	3	126	2.573	27.861
Adiantamentos de clientes – permutas (i)	-	-	85.819	82.990
Circulante	3	126	88.392	110.851

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Provisão para patrimônio líquido negativo das investidas	2.009.771	2.127.809	112.031	111.255

A movimentação das provisões para perdas em investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.916.219	80.100
Transferido do investimento (Nota nº 9)	211.590	31.155
Saldo em 31 de dezembro de 2018	2.127.809	111.255

	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

Os respectivos saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido negativo e resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018 destas investidas estão detalhados no Anexo I deste relatório.

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Valores a pagar por rescisões de clientes (i)	14.563	17.394	171.074	216.582
Retenções contratuais de fornecedores	1.090	1.602	14.629	18.389
Arrendamento Mercantil	-	1.336	-	1.336
Outros	5.945	5.000	991	246
	21.598	25.332	186.694	236.553
Circulante	21.598	21.886	186.694	176.915
Não circulante	-	3.446	-	59.638

- (i) A Administração anualmente avalia os impactos das rescisões e por conta de um número relevante de promitentes compradores terem procurado a entidade buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda, registrou-se uma provisão para distrato no valor de R\$45.254 no consolidado (R\$56.786 no consolidado de 31 de dezembro de 2018). Em 30 de setembro de 2019, o respectivo saldo de provisão foi reclassificado para a rubrica contábil Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa ("PECLD"), para melhor refletir os impactos da aplicação do CPC48 - item 5.5.17 (c), que trata da abordagem individual de realização dos contratos de vendas de unidades imobiliárias, conforme comentado na nota explicativa nº 5.;

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\$ 30.530 em 31 de dezembro de 2019 (R\$54.675 em 31 de dezembro de 2018).

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\$ 181.287 em 31 de dezembro de 2019 (R\$194.019 em 31 de dezembro de 2018).

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	31/12/2019		31/12/2018	
	Depósito judicial	Provisões	Depósito judicial	Provisões
Cíveis	11.584	64.535	13.778	24.440
Trabalhistas	4.508	19.494	4.310	5.601
Provisões para riscos	16.092	84.029	18.088	30.041
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
	27.757	87.948	29.753	33.960

Consolidado	31/12/2019		31/12/2018	
	Depósito Judicial	Provisões	Depósito Judicial	Provisões
Cíveis	27.610	144.980	21.208	108.126
Trabalhistas	10.672	34.244	22.087	30.371
Tributárias	524	-	524	-
Provisões para riscos	38.806	179.224	43.819	138.497
REFIS IV (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	23.321	4.571	23.321	4.571
Parcelamentos Municipais (Provisões apresentados na rubrica de "Impostos e contribuições a recolher não circulante")	-	13.645	-	5.130
Impostos e contribuições a recolher não circulante	23.321	18.216	23.321	9.701
Total	62.127	197.440	67.140	148.198

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

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	60.939	90.826
Depósitos efetuados	4.465	9.628
Depósitos baixados	(7.698)	(8.110)
Depósitos judiciais compensados com o REFIS IV consolidado em 12-2018 (COFINS)	(27.953)	(27.953)
Efeito das investidas que passaram a ser consolidadas (IFRS) a partir do desfazimento de parcerias	-	2.749
Saldo em 31 de dezembro de 2018	29.753	67.140

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

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	45.860	123.499
Provisões para riscos cíveis e trabalhistas	12.011	47.513
Baixas e pagamentos	(6.473)	(14.152)
Amortização do REFIS IV consolidado em 12-2018 (COFINS) com os recursos depositados judicialmente	(17.438)	(17.438)
Efeito das investidas que passaram a ser consolidadas (IFRS) a partir do desfazimento de parcerias	-	8.776
Saldo em 31 de dezembro de 2018	33.960	148.198

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

17. Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos

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

Passivo	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
COFINS e PIS	939	949
	939	949
Circulante	883	854
Não circulante	56	95
Passivo	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições diferidos sobre a diferença de apropriação do lucro imobiliário		
Empresas tributadas pelo lucro real:		
Impostos de renda e contribuição social	17.566	30.365
COFINS e PIS	17.786	19.575
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação:		
Impostos de renda e contribuição social	152	470
COFINS e PIS	164	402
Empresas tributadas pelo lucro presumido:		
Impostos de renda e contribuição social	4.042	6.310
COFINS e PIS	4.790	6.342
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação:		
Impostos de renda e contribuição social	2.815	6.267
COFINS e PIS	3.050	5.022
	50.365	74.753
Circulante	28.207	35.314
Não circulante	22.158	39.439

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:

	31/12/2019	31/12/2018
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	10.156	10.254
Compensação de prejuízo fiscal	(10.156)	(10.254)
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	73.708	127.586
Compensação de prejuízo fiscal	(22.044)	(38.276)
(=) Base de cálculo	51.664	89.310
(x) Alíquota nominal	34%	34%
Passivo diferido	17.566	30.365

- 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	31/12/2019	31/12/2018
Controladora	2.405.870	2.306.802
Compensação diferenças temporárias	(10.156)	(10.254)
	2.395.714	2.296.548
Empresas controladas	2.618.502	2.703.359
Compensação diferenças temporárias	(22.044)	(38.276)
	2.596.458	2.665.083
	4.992.172	4.961.631

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

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Impostos correntes sobre:		
Empresas tributadas pelo lucro real	(3.336)	(1.404)
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação:	(171)	(139)
Empresas tributadas pelo lucro presumido	(2.432)	(4.082)
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	(2.271)	(2.963)
Total de impostos correntes	(8.210)	(8.588)
Diferença de apropriação do lucro imobiliário:		
Empresas tributadas pelo lucro real	12.577	3.446
Empresas tributadas pelo lucro real e patrimônio de afetação	204	217
Empresas tributadas pelo lucro presumido	1.376	3.019
Empresas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	1.821	1.758
Total de impostos diferidos	15.978	8.440

- e) 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 2019 e dezembro de 2018, à alíquota nominal:

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(311.109)	(614.049)
Alíquota nominal vigente	34%	34%
Expectativa da despesa de imposto de renda e contribuição social	105.777	208.777
Equivalência patrimonial	(62.426)	(133.839)
Outras Adições e exclusões	-	-
Créditos fiscais não constituídos	(43.351)	(74.938)
(-) Despesa ou receita com imposto de renda e contribuição social	-	-

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo do exercício	(311.364)	(607.067)
(-) Lucro líquido – empresas lucro presumido e RET	(77.914)	(6.941)
Prejuízo do exercício - lucro real	(233.450)	(600.126)
(-) Despesa/receita com imposto de renda e contribuição social	9.241	2.042
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(242.691)	(602.168)
Alíquota nominal vigente	34%	34%
Expectativa da despesa de imposto de renda e contribuição social	82.515	204.737
Equivalência patrimonial	(3.264)	(12.636)
Outras Adições e Exclusões	2.077	(1.801)
Compensação de prejuízo fiscal	1.631	402
Créditos fiscais não constituídos	(73.718)	(188.660)
(-) Despesa ou receita com imposto de renda e contribuição social	9.241	2.042
Recomposição do imposto corrente e diferido		
Impostos sobre o lucro - diferido (receita)	14.405	7.145
Impostos sobre o lucro - diferido (despesa)	(1.828)	(3.699)
(=) Impostos sobre o lucro – diferido (1)	12.577	3.446
(+) Impostos sobre o lucro – corrente (despesa) (2)	(3.336)	(1.404)
(=) Impostos sobre o lucro (corrente (-) diferido) (1-2)	9.241	2.042

f) 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 31/12/2018	% do ativo
Rossi Mais	79.805	2.026.107	3,94%
Rossi Mais Jardins De Paulinia	11.741	2.026.107	0,58%
Rossi Mais Parque Da Lagoa	154.998	2.026.107	7,65%
Rossi Mais Horizontes	29.036	2.026.107	1,43%
Rossi Atual Alto Da Lapa	24.127	2.026.107	1,19%
Espaço Vip Residencial (Retiro Dos Artistas)	43.648	2.026.107	2,15%
Alta Vista Piedade	35.448	2.026.107	1,75%
Rossi Litorâneo	39.970	2.026.107	1,97%
Palacio Imperial	26.871	2.026.107	1,33%
Rossi Mais Parque Iguaçu	32.436	2.026.107	1,60%
Arte Studios Residencial	11.653	2.026.107	0,58%
Rossi Praças Ipê Roxo	19.451	2.026.107	0,96%
Pontal Das Américas	60.229	2.026.107	2,97%
Total de Ativos	569.413	2.026.107	28,10%

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.761.654	2.016.617	-	-
Não controladas	319.926	325.117	210.701	217.958
	2.081.580	2.341.734	210.701	217.958
Passivo com partes relacionadas				
Controladas integrais	1.764.028	1.866.974	-	-
Não controladas	488.223	492.789	231.623	231.007
	2.252.251	2.359.763	231.623	231.007

Os saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 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 2017		526.563	711.210
Efeito do desfazimento de parcerias (Construtora Capital)	-	(398.877)	(471.413)
Devolução de aportes financeiros, créditos, dividendos e ativos recebidos	-	(187.058)	(249.678)
Novos aportes financeiros, créditos e ativos tomados	Aumento	77.401	22.930
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

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 2019, foi fixada em até R\$6.605 (R\$5.013 para o exercício de 2018) 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 31/12/2019	Remuneração anual 31/12/2018
Remuneração da administração e diretoria:		
Conselheiros de Administração e Fiscal	751	698
Diretores estatutários	5.845	4.086
	6.596	4.784

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 2019 e de 2018.

c) Ações em poder da Administração e da Diretoria

Em 31 de dezembro de 2019, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria detêm em conjunto 3.984.650 ações da Companhia (3.984.650 ações em 31 de dezembro de 2018).

19. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Venda de imóveis e serviços prestados	17.196	12.108	64.416	154.413
Impostos sobre vendas e serviços	(1.794)	(232)	(3.627)	(5.689)
	15.402	11.876	60.789	148.724

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Custo de obra e incorporação	-	-	(43.494)	(134.024)
Realização do excedente ao valor de compra (terrenos)	-	-	(2.100)	(1.406)
Encargos financeiros alocados ao custo	-	-	(17.783)	(47.508)
	-	-	(63.377)	(182.938)

21. Receitas (despesas)

a) Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Salários e benefícios a empregados	(9.357)	(10.605)	(10.636)	(12.041)
Remuneração em ações	-	(172)	-	(172)
Serviços de terceiros	(10.026)	(18.158)	(16.189)	(22.528)
Aluguéis	(862)	(1.218)	(865)	(1.503)
Energia, água e comunicação.	(156)	(1.008)	(186)	(1.014)
Outras despesas	(2.664)	(2.853)	(2.817)	(2.312)
	(23.065)	(34.014)	(30.693)	(39.570)

b) Receitas (despesas) comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Marketing e publicidade	(3.104)	(2.084)	(18.098)	(24.683)
Perdas estimadas para créditos com liquidação duvidosa e outras despesas comerciais, líquidas	(4.049)	(8.869)	(26.910)	(22.951)
	(7.153)	(10.953)	(45.008)	(47.634)

c) Outras receitas (despesas) líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ganho (perda) na alienação de investimentos	69	(5.646)	(3.825)	(7.696)
Realização do valor excedente ao contábil na compra	(23.889)	(29.841)	(24.223)	(39.994)
Despesas com garantias de obras concluídas	(1.865)	(2.893)	(5.793)	(21.129)
Despesas com provisão e gastos com processos judiciais	(92.130)	(32.337)	(114.423)	(112.321)
Provisões para perdas ao valor recuperável de estoques (i)	-	-	(11.187)	(41.020)
Baixa de ativos financeiros sem expectativa de realização	(20.207)	-	(27.989)	-
Perdas com doações de imóveis nas operações de amortizações das dívidas corporativas	-	(5.938)	-	(22.655)
Outras receitas (despesas), líquidas	(3.900)	(4.759)	(6.255)	(19.207)
	(141.922)	(81.414)	(193.695)	(264.022)

- (i) No ano de 2019 e de 2018, ocorreram provisões contábeis para perdas ao valor recuperável, incluindo unidades imobiliárias concluídas e terrenos disponíveis para vendas e/ou em processo de rescisões (distratos).

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	141	173	3.130	3.343
Juros ativos sobre mútuos e clientes	11	172	558	1.172
Descontos financeiros obtidos (i)	123.000	-	123.000	-
Outras receitas financeiras	1.223	2.036	6.066	6.031
	124.375	2.381	132.754	10.546
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	(737)	(1.240)	(8.110)	(9.694)
Impostos sobre Operações Financeiras - IOF	-	(634)	(5)	(786)
Encargos sobre empréstimos e financiamentos	(76.900)	(88.978)	(120.054)	(122.117)
Descontos concedidos	(2.151)	(349)	(17.970)	(11.182)
Desconto a valor presente de créditos recebidos	-	-	-	(21.806)
Outras despesas financeiras	(1.654)	(2.231)	(9.580)	(13.445)
	(81.442)	(93.432)	(155.719)	(179.030)
	42.933	(91.051)	22.965	(168.484)

- (i) Descontos financeiros obtidos junto à instituição financeira credora de dívidas corporativas, conforme previsto no Memorando de Entendimentos e no Primeiro Aditamento e Consolidação do Instrumento Particular de Confissão de Dívidas, Reestruturação e Outras Avenças firmados e assinados em 26 de dezembro de 2019.

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 2019 e de 31 de dezembro de 2018 divulgados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Companhia	26	26	38	38
Participantes	64	64	90	90
	90	90	128	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 2019 e de 2018, 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 2017	-	438	1.090	3.117	4.645
Abandonos/Prescrições	-	(438)	(573)	(1.660)	(2.671)
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

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 2019, não incorreu despesas no resultado referente ao plano de Ações Restritas (R\$ 172 em 31 de dezembro de 2018).

A movimentação dos saldos está representada a seguir:

	Ações restritas 2009	Ações restritas 2011	Ações restritas 2012	Ações restritas 2013	Total
Opções não exercidas em 31 de dezembro de 2017	5.400	5.000	37.923	15.334	63.657
Exercícios	-	(1.800)	(10.722)	(3.120)	(15.642)
Opções não exercidas em 31 de dezembro de 2018	5.400	3.200	27.201	12.214	48.015
	Ações restritas 2009	Ações restritas 2011	Ações restritas 2012	Ações restritas 2013	Total
Opções não exercidas em 31 de dezembro de 2018	5.400	3.200	27.201	12.214	48.015
Exercícios	-	-	-	(8.362)	(8.362)
Opções não exercidas em 31 de dezembro de 2019	5.400	3.200	27.201	3.852	39.653

24. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 2.635.280 em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, 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 2019 e 31 de dezembro de 2018:

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 2019, haviam sido adquiridas e permaneciam em tesouraria 245.081 grupos de ações ordinárias, no montante de R\$ 49.154 (334.424 grupos de ações ordinárias, no montante de R\$ 67.071, em 31 de dezembro de 2018). 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 2019 era de R\$ 9,17 por grupo de ações nominativas (R\$ 5,30 em 31 de dezembro de 2018). 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)	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo do exercício	(311.109)	(614.049)
Média ponderada de ações/ grupos de ações em circulação	12.923	12.809
Resultado por ação/ grupos de ações - básico/ diluído (expresso em R\$)	(24,0741)	(47,938)

- (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 2019 e 31 de dezembro 2018 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.

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	
	31/12/2019	31/12/2018
Vendas contratadas, líquidas de distratos	317.011	480.222
Receitas brutas apropriadas	(312.807)	(461.067)
Receitas com vendas de imóveis a apropriar	4.204	19.155
Custos orçados dos imóveis vendidos	249.163	439.047
Custos incorridos apropriados	(245.499)	(425.609)
Custos orçados a incorrer	3.664	13.438
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	540	5.717

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	
	31/12/2019	31/12/2018
Até 12 meses	3.664	13.438
Após 12 meses	-	-
	3.664	13.438

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			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto- Nota 9/ Nota 14	(118.038)	(118.038)	211.590	211.590
Aquisição de ativo intangível	-	-	485	485
Efeito do desfazimento de parcerias (Construtora Capital) – Nota 9/ Nota 18	-	-	(218.964)	(218.964)
Dações de imóveis para pagamentos de dívidas Nota 6 / Nota 12	-	-	(141.661)	(141.661)
Amortização débitos tributários REFIS IV com depósitos judiciais Nota 16	-	-	(17.438)	(17.438)
Dividendos a receber – compensação com Partes Relacionadas Notas 8/ Nota 18	(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	264.087	264.087	-	-
Total	24.100	24.100	(165.988)	(165.988)

	Consolidado			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Transferência de passivo a descoberto- Nota 9/ Nota 14	776	776	114	114
Aquisição de ativo intangível	-	-	485	485
Efeito do desfazimento de parcerias (Construtora Capital) Nota 9/ Nota 18	-	-	(471.413)	(471.413)
Dações de imóveis para pagamentos de dívidas Nota 6 / Nota 12	(12.624)	(12.624)	(245.537)	(245.537)
Amortização débitos tributários REFIS IV com depósitos judiciais Nota 16	-	-	(17.438)	(17.438)
Dividendos a receber – compensação com Partes Relacionadas Notas 8/18	(11.578)	(11.578)	-	-
Reclassificação de provisão para distratos – Complemento de PECLD Notas 5/15	(45.254)	(45.254)	-	-
Transferência de Partes Relacionadas para adições ao Investimento Notas 9/Nota 18	4.977	4.977	-	-
Total	(63.703)	(63.703)	(733.789)	(733.789)

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\$	31/12/2019	31/12/2018
Riscos de engenharia (a)	66.752	110.593
Incêndio (b)	-	927.871
Seguro término de obras (c)	-	96.000
Seguro D&O (d)	100.000	100.000
	166.752	1.234.464

(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) Incêndio - raio e explosão na matriz e nos escritórios regionais;

(c) Seguro término de obras - garantia da entrega da obra aos promitentes compradores;

(d) 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 2019 e 31 de dezembro de 2018, não existem operações com instrumentos financeiros derivativos.

b) Categoria de instrumentos financeiros

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	Custo Amortizado	4.214	10.758	25.375	47.369
Títulos e valores mobiliários		-	3.122	43.650	22.202
Fundos de investimentos, Operações compromissadas , CDBs e Outros	Custo Amortizado	-	3.122	43.650	22.202
Contas a receber de clientes	Valor Justo ao Resultado	124.393	137.706	517.372	816.819
Partes relacionadas	Valor Justo ao Resultado	2.081.580	2.341.734	210.701	217.958
Depositos Judiciais	Valor Justo ao Resultado	27.757	29.753	62.127	67.140
Adiantamentos a parceiros de negócios	Valor Justo ao Resultado	197.708	190.830	248.316	254.181
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos		1.013.746	1.071.225	1.463.297	1.604.295
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	Custo Amortizado	548.544	646.920	992.123	1.174.706
Empréstimos para capital de giro	Custo Amortizado	442.502	403.410	447.362	407.410
Cessão de Créditos	Custo Amortizado	22.700	20.895	23.814	22.179
Fornecedores	Custo Amortizado	52.101	35.142	124.768	109.794
Adiantamento de Clientes	Custo Amortizado	3	126	88.392	110.851
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo Amortizado	-	-	69.163	99.493
Partes relacionadas	Custo Amortizado	2.252.251	2.359.763	231.623	231.007
Outras contas a pagar	Custo Amortizado	21.598	21.886	186.694	176.915

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 terceiro (empréstimos e financiamentos, cessão de créditos, debêntures) reduzidos do caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Recursos próprios				
Patrimônio líquido	(548.556)	(237.445)	(562.714)	(245.309)
Recursos de terceiros				
Empréstimos e financiamentos	991.046	1.048.201	1.439.483	1.580.157
Cessão de créditos	22.700	23.024	23.814	24.136
Recursos de terceiros – total	1.013.746	1.071.225	1.463.297	1.604.293
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4.214	13.880	69.025	69.571
Dívida líquida	1.009.532	1.057.345	1.394.272	1.534.722

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					
	Posição	Fator de	Cenário I	Cenário II	Cenário III
Operação	31/12/2019	Risco	Provável	Possível	Remoto
Caixa e equivalentes de caixa					
Caderneta de poupança	1	TR	0,0000%	0,0000%	0,0000%
			-	-	-
Contas a receber de clientes					
Contas a receber de clientes	121.709	IGP-M	7,8223%	9,7779%	11,7335%
			9.520	11.901	14.281
			5,9596%	4,4697%	2,9798%
Parceiros de negócios	197.708	CDI	11.783	8.837	5.891
			0,0000%	0,0000%	0,0000%
Depósitos Judiciais	27.757	TR	-	-	-
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	548.544	TR	0,0000%	0,0000%	0,0000%
			-	-	-
Empréstimos para capital de giro	442.502	CDI	5,9596%	7,4495%	8,9394%
			26.371	32.964	39.557
Cessão de crédito	22.700	INCC	3,9878%	4,9848%	5,9817%
			905	1.131	1.358
Adiantamento de Clientes	3	INCC	3,9878%	4,9848%	5,9817%
			0	0	0
Outras contas a pagar (rescisão de clientes)	14.563	IGPM	7,8223%	5,8667%	3,9112%
			1.604	1.203	802

Consolidado					
Operação	Posição 31/12/2019	Fator de Risco	Cenário I Provável	Cenário II Possível	Cenário III Remoto
Caixa e equivalentes de caixa					
Caderneta de poupança	13	TR	0,0000%	0,0000%	0,0000%
			-	-	-
Títulos e valores mobiliários					
Fundos de investimentos - DI	43.650	CDI	5,9596%	4,4697%	2,9798%
			2.601	1.951	1.301
Contas a receber de clientes					
Unidades em construção	42.316	INCC	3,9878%	2,9909%	1,9939%
			1.687	1.266	844
Unidades concluídas	467.352	IGP-M	7,8223%	9,7779%	11,7335%
			36.558	45.697	54.837
Parceiros de negócios					
	248.316	CDI	5,9596%	4,4697%	2,9798%
			14.799	11.099	7.399
Depósitos Judiciais			0,0000%	0,0000%	0,0000%
	62.127	TR	-	-	-
Financiamentos para construção - crédito imobiliário	992.122	TR	0,0000%	0,0000%	0,0000%
			-	-	-
Empréstimos para capital de giro	447.361	CDI	5,9596%	7,4495%	8,9394%
			26.661	33.326	39.991
Cessão de crédito	23.814	INCC	3,9878%	4,9848%	5,9817%
			950	1.187	1.424
Contas a pagar por aquisição de terrenos	69.163	INCC	3,9878%	4,9848%	5,9817%
			2.758	3.448	4.137
Adiantamento de Clientes	88.392	INCC	3,9878%	4,9848%	5,9817%
			3.525	4.406	5.287
Outras contas a pagar (rescisão de clientes)	171.074	IGP-M	7,8223%	5,8667%	3,9112%
			13.459	10.095	6.730

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 2019 tiveram sua divulgação autorizada pelo Conselho de Administração em 11 de março de 2020, 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 2019:

Descrição	Dezembro - 2019									Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da equiv. 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	26.939	44.834	(18.054)	(1.896)	100%	(1.894)	(18.036)	38.133	-	20.097	
ANAGALDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.330	30.423	(29.094)	16	100%	16	(29.064)	29.064	-	-	
ARBOREITO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	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	380	66.972	(66.592)	641	100%	354	(66.813)	66.813	-	-	
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	363	26.066	(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	-	-	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 KARAI 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)	25.661	-	-	25.661	
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	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	(29)	4.827	(4.856)	17	100%	12	(4.861)	4.861	-	-	
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	-	-	
FIATECI	68.992	85.004	(16.012)	(5.290)	100%	(5.285)	(15.963)	49.394	-	33.432	
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.267	312	3.955	-	100%	-	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%	494	1.083	38	-	1.121	
GARDÊNIA 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 3B-CP	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	-	332	602	376	100%	175	602	-	-	602	
HORIZON JARDINS	10.954	6.167	4.787	(489)	100%	(489)	4.782	4.263	-	9.045	
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	12.043	9.085	2.958	(182)	100%	(182)	2.967	8.967	-	11.934	
IDEAL JARDIM PIRANGA	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	
ILLIMITÉ	147	1.320	(1.173)	111	100%	111	(1.172)	1.172	-	-	
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.095	8.250	(4.156)	(331)	100%	(330)	(4.152)	4.152	-	-	
IMPATIENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	19.431	872	18.559	(187)	100%	(187)	18.540	-	-	18.540	
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	10.398	27.398	(17.090)	(886)	100%	(885)	17.073	9.883	-	26.756	
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	37.445	62.880	(25.435)	(7.057)	100%	(7.050)	(25.391)	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 MOOCA	1.556	474	1.083	52	100%	52	1.083	-	-	1.083	
MOLIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	6.362	24	6.337	(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)	4.104	-	-	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	22.591	-	29.026	
PAES DE BARROS/ SP	-	12.675	(12.675)	(356)	100%	(356)	(12.662)	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	(59)	60.291	(4.882)	(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	81.547	(7.147)	18	100%	18	(22.612)	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 AMÉRIAS RJ	65.821	60.291	(5.530)	(56)	100%	(56)	(5.077)	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	3.635	6.878	(3.586)	100%	(3.581)	6.874	-	-	6.874	
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	2.552	2.689	(137)	499	75%	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	17.077	19	17.059	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)	16	-	-	16	
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	8.552	487	8.065	(28)	100%	(28)	8.065	-	-	8.065	
ROSSI ATLÂNTIDA	7.800	55.086	(47.286)	(289)	100%	(288)	(47.239)	47.239	-	-	
ROSSI 145	9.140	9.853	(713)	(82)	100%	(82)	(712)	9.726	-	9.014	
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	19.210	19.935	(725)	(1.843)	100%	(1.841)	(725)	20.320	-	19.596	
ROSSI ANDRADAS OFFICE	7.385	7.385	(0)	(1.978)	100%	(1.978)	(5.406)	12.285	-	6.766	
ROSSI ATIVA VILLA 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	
ROSSI ATUAL BACACHERI	7.312	11.090	(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	12.862	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 ESPLANADA BUSINESS	39.984	116.659	(76.675)	(19.723)	100%	(19.704)	(76.598)	76.963	-	365	
ROSSI ESTILO MOOCA	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	-	6.869	
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	13.917	12.714	1.203	(187)	100%	(186)	(5.402)	5.402	-	-	
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	247	2.446	(2.200)	(170)	100%	(170)	(2.200)	2.200	-	-	
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	9.225	781	8.444	(314)	100%	(313)	8.455	-	-	8.455	
ROSSI IDEAL GUANDU 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 ITAPETI 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	1.074	1.372	(118)	100%	(118)	1.371	519	-	1.890	
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%	(977)	20.679	-	-	20.679	
ROSSI MAIS CONVIVA	4.538	11.496	(6.958)	(523)	100%	(519)	(6.951)	11.086	-	4.135	
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	8.401	1.190	7.212	213	88%	186	6.310	892	-	7.202	
ROSSI MAIS HORIZONTES	7.424	18.921	(11.496)	(6.131)	100%	(6.125)	(11.485)	11.485	-	-	
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	4.516	24.343	(19.827)	(1.403)	100%	(1.402)	(19.807)	20.433	-	626	
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULINIA	2.445	9.233	(6.788)	(4.84							

Descrição	Dezembro - 2019								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqív. 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 RECANTO 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	-
TINDARO 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)	(1.730)	4.752	2.963
DIFUSA EMPREENDIMENTOS S/A	56.354	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
LIBERTÁ 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
SALMIANA 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)		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 I(sic)

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2018:

Descrição	Dezembro - 2018										Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqav. patrim.	Saldo de Investimentos					
Controladas												
ALTA VISTA PIEDADE	101.130	109.636	1.116	(9.622)	100%	(9.612)	(8.498)	35.132	-	26.634		
ALTOS DO FAROL	107.401	123.560	(12.150)	(4.008)	100%	(4.004)	(16.142)	36.637	-	20.495		
ANAGALDE EMPREENDIMENTOS S/A	1.293	30.402	(29.044)	(66)	100%	(66)	(29.080)	29.080	-	-		
ARBORETO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	(12.756)	(9.858)	(520)	(2.379)	100%	(2.765)	(2.899)	2.899	-	-		
ARDISIA EMPREEND. S/A	103.086	140.488	(26.810)	(10.592)	100%	(13.185)	(37.399)	37.399	-	-		
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	307.699	319.163	(10.191)	(1.273)	100%	(1.271)	(11.431)	32.432	-	21.001		
ART STUDIOS	12.527	34.090	(17.976)	(3.587)	90%	(3.229)	(19.407)	19.407	-	-		
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	4.262	71.496	(66.036)	(1.198)	100%	(1.196)	(67.167)	67.167	-	-		
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	564	24.634	(21.363)	(2.907)	100%	(2.905)	(24.246)	24.246	-	-		
ATUAL MORADA	29.404	36.014	(6.409)	(201)	100%	(201)	(6.604)	16.096	-	9.492		
AVALON HORTOLANDIA COND 3	29.235	30.924	(1.773)	84	100%	84	(1.687)	1.834	-	147		
BARUERI - CAMPOS SALLES	23.124	27.876	(589)	(4.164)	100%	(4.160)	(4.747)	4.747	-	-		
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.196	3.926	4.888	381	100%	381	5.269	-	-	5.269		
BOULEVARD REBOUÇAS	21.759	8.352	13.567	(159)	100%	(78)	13.408	185	-	13.593		
BUSINESS COMPLETO	23.586	34.793	(8.946)	(2.261)	100%	(2.258)	(11.196)	16.838	-	5.643		
CATAPANTUS EMPREENDIMENTO	76.923	79.125	(1.671)	(531)	100%	(531)	(2.202)	2.614	-	413		
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	58.108	42.585	15.590	(67)	100%	(67)	15.508	-	-	15.508		
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	539	5.119	(4.305)	(275)	100%	(275)	(4.580)	4.580	-	-		
CICLAME DES. IMOB. S/A	42.163	16.473	25.745	(55)	100%	(43)	25.688	-	-	25.688		
CONDOMÍNIO DAS CÊLIAS	24.109	17.834	6.650	(375)	100%	(375)	6.272	-	-	6.272		
CONDOMÍNIO OCEANO	7.308	8.464	193	(1.349)	50%	(675)	(578)	578	-	-		
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	647	2.444	(4)	(1.793)	100%	(1.792)	(1.796)	1.796	-	-		
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	20.885	79.748	(104)	(294)	100%	(294)	(80.252)	80.252	-	-		
EMP IMOB. JAGUARE SPE LTDA	74.904	56.998	19.425	(1.519)	100%	(1.519)	17.906	-	-	17.906		
ENTREVERDES URBANISMO S/A	11.796	19.522	(7.875)	149	100%	149	(7.727)	7.727	-	-		
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	93	4.966	(4.832)	(40)	100%	(40)	(4.872)	4.872	-	-		
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	61.229	78.533	(13.765)	(3.539)	100%	(3.536)	(17.287)	17.287	-	-		
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	3.535	1.037	2.541	(43)	100%	(43)	2.496	-	-	2.496		
EVERY DAY RESIDENCIAL	63.725	70.064	(4.534)	(1.805)	100%	(1.803)	(6.332)	6.332	-	-		
FIAITECI	178.013	188.923	(7.809)	(2.922)	100%	(2.919)	(10.677)	44.255	-	33.577		
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.730	775	1.332	2.622	100%	2.620	3.951	-	-	3.951		
GALERIA BOULEVARD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A	14.199	2.386	11.821	(8)	50%	(4)	5.907	-	-	5.907		
GARDEN UP	15.319	14.716	697	(94)	50%	(47)	302	162	-	464		
GARDÊNIA PARTICIPAÇÕES SA	3.233	2.743	122	368	100%	368	490	-	-	490		
GIARDINO BEIRA RIO	24.976	25.596	(1.152)	532	100%	532	(620)	4.233	-	3.613		
GIASSOL INCORPORADORA LTDA	4.329	1.392	2.937	-	100%	-	2.937	-	-	2.937		
GLEBA A 38-CP	8.191	7.687	444	1	100%	1	444	-	-	444		
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	23.874	21.540	2.320	14	70%	9	1.633	-	-	1.633		
HOMELAND - CASAS INGLESAS	651	399	169	84	50%	42	126	-	-	126		
HORIZON JARDINS	60.000	54.714	5.071	215	100%	215	5.281	3.756	-	9.037		
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	15.190	12.050	3.345	(205)	100%	(205)	3.149	8.778	-	11.926		
IDEAL JARDIM IPIRANGA	10.993	11.237	(145)	(98)	100%	(98)	(243)	3.072	-	2.829		
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	43.087	45.426	(2.052)	(287)	100%	(287)	(2.336)	8.387	-	6.051		
ILIMITÉ	6.673	7.868	(1.261)	(34)	100%	(34)	(1.263)	1.263	-	-		
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	79.178	83.003	(2.412)	(1.414)	100%	(1.412)	(3.821)	3.821	-	-		
IMPATIENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	27.474	8.728	17.475	1.271	100%	1.270	18.727	-	-	18.727		
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	78.658	60.681	18.161	(185)	100%	(185)	17.958	8.801	-	26.759		
LACRIMA EMPREEND. IMOB. L	142.285	160.664	(12.101)	(6.277)	100%	(6.270)	(18.341)	38.514	-	20.173		
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	45.623	12.239	33.238	146	100%	146	33.384	-	-	33.384		
MAIS RECANTO DA TAQUARA	33.175	31.028	2.213	(65)	100%	(65)	2.148	482	-	2.630		
MASSIMO ALTO DA MOCCA	10.281	9.119	1.162	11	100%	14	1.030	-	-	1.030		
MOQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.470	1.130	6.303	37	100%	37	6.334	-	-	6.334		
MONSTERA EMPREENDIMENTOS S/A	90.909	59.342	31.455	112	100%	112	31.536	-	-	31.536		
MONT SERRAT	148.931	149.102	225	(395)	100%	(387)	(170)	10.096	-	9.926		
NATURA RECREIO	25.002	20.723	4.406	(127)	100%	(127)	4.279	-	-	4.279		
NEO RIBEIRÃO	49.350	58.654	(11.606)	2.302	100%	2.547	(9.303)	18.159	-	8.856		
ORQUIDEA INCORPORADORA L	357.714	298.179	61.306	(1.771)	100%	(1.771)	59.535	151.884	-	211.420		
OSASCO PRIME BOULEVARD	82.000	73.689	7.885	426	100%	426	8.311	20.614	-	28.924		
PAES DE BARROS' SP	29.379	41.697	(12.289)	(29)	100%	(29)	(12.306)	12.306	-	-		
PALÁCIO IMPERIAL	-	-	-	-	100%	-	-	-	-	-		
PALHANO BUSINESS CENTER	39.024	48.732	(9.584)	(124)	100%	(124)	(9.698)	12.525	-	2.827		
PALUDOSUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	62	4.891	(4.825)	(5)	100%	(5)	(4.825)	4.825	-	-		
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	86.348	104.608	(16.393)	(1.867)	100%	(1.868)	(10.026)	25.398	-	7.138		
PÁTIO DAS PALMEIRAS	32.235	25.159	7.165	(89)	100%	(62)	7.076	2.930	-	10.006		
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	378.390	277.298	104.034	(2.941)	100%	(2.938)	101.124	31.226	-	132.349		
PERSONA VENTURA	228.449	235.449	(6.715)	(40)	100%	(40)	(4.000)	4.000	-	-		
PERVINCIA EMPREENDIMENTOS S/A	29.533	33.533	(3.960)	(40)	100%	(40)	(4.000)	4.000	-	-		
PIER RESIDENCIAS	33.322	5.903	25.977	1.441	100%	1.441	27.418	-	-	27.418		
PIETRAPORZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.500	1.766	2.734	5.000	100%	5.000	7.734	-	-	7.734		
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	60.168	65.814	(5.599)	(47)	100%	(47)	(5.640)	5.640	-	-		
PORTINARI PARQUE PRADO	29.757	33.423	(3.374)	(292)	100%	(292)	(3.666)	3.668	-	3		
PRACA CAPITAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	3.257	7	3.231	19	100%	18	3.250	-	-	3.250		
PRAÇAS GOLFE	63.681	53.017	11.645	(1.182)	100%	(1.182)	10.456	-	-	10.456		
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	58.577	59.210	12	(645)	75%	(337)	(475)	475	-	-		
QUADRA B-3 INCORPORADORA LTDA	99	4.425	(4.405)	79	100%	79	(4.322)	4.322	-	-		
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	75.306	78.868	(3.276)	(286)	100%	(285)	(3.558)	3.729	-	171		
RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	29.424	12.378	17.028	18	100%	18	17.046	-	-	17.046		
REGIÃO DOS LAGOS	970	1.069	(19)	(80)	50%	(40)	(49)	49	-	-		
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	34.472	32.505	2.677	(711)	75%	(409)	1.475	-	-	1.475		
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	5.166	5.165	1	409	60%	409	30	-	-	30		
ROSALBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	8.962	869	8.095	(3)	100%	(3)	8.093	-	-	8.093		
ROSSI ATLÂNTIDA	40.013	87.011	(48.128)	1.130	100%	1.129	(46.951)	46.951	-	-		
ROSSI 145	17.796	18.427	(321)	(311)	100%	(310)	(631)	9.644	-	9.013		
ROSSI 360 HOME+BUSINESS	149.752	148.634	1.557	(439)	100%	(438)	1.117	18.490	-	19.607		
ROSSI ANDRADAS OFFICE	22.797	26.344	(3.165)	(382)	100%	(382)	(3.543)	10.391	-	6.848		
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	49.166	55.127	(333)	(5.628)	100%	(5.628)	(5.961)	5.961	-	-		
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	21.825	5.135	19.042	13	100%	13	19.055	-	-	19.055		
ROSSI ATUAL BACACHERI	16.155	19.978	(3.408)	(415)	100%	(415)	(3.819)	10.959	-	7.140		
ROSSI BELAS ARTES	14.419	23.983	(9.299)	(265)	100%	(265)	(9.554)	9.584	-	29		
ROSSI BUSINESS ITABORAÍ	35.443	48.764	(11.708)	(1.613)	70%	(1.129)	(9.325)	14.231	-	4.906		
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	9.917	26.302	(10.530)	(5.855)	100%	(5.854)	(16.384)	16.384	-	-		
ROSSI COSMOPOLITAN	30.398	39.161	(8.274)	(489)	100%	(489)	(8.751)	12.054	-	3.303		
ROSSI CROMA	189.490	171.434	18.564	(507)	100%	(507)	18.056	18.056	-	-		
ROSSI DIAMOND FLAT	21.116	22.803	(2.099)	15	100%	15	(5.487)	6.761	-	4.686		
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	133.808	190.760	(29.740)	(27.211)	100%	(27.184)	(56.895)	57.150	-	255		
ROSSI ESTILO MOCCA	15.748	18.507	(2.705)	(54)	100%	(54)	(2.756)	2.756	-	-		
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	24.591	20.776	4.186	(372)	100%	(371)	3.818	3.052	-	6.870		
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	38.022	43.239	(5.156)	(61)	100%	(61)	(5.216)	5.216	-	-		
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	8.385	10.415	(1.787)	(242)	100%	(242)	(2.030)	2.030	-	-		
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	72.460	63.683	8.899	(122)	100%	(122)	8.769	-	-	8.769		
ROSSI IDEAL GARDIN SAPÉ	50.603	51.973	(780)	(590)	100%	(590)	(1.370)	10.751	-	9.381		
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	67.925	24.263	44.646	(985)	100%	(985)	43.647	-	-	43.647		
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	10.882	6.603	4.249	29	100%	29	4.279	2.832	-	7.111		
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	15.161	32.066	(15.732)	(1.173)	100%	(1.173)	(16.905)	16.905	-	-		
ROSSI ITAPETI 792	34.949	53.907	(17.410)	(1.548)	100%	(1.546)	(18.928)	29.414	-	12.028		
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	61.853	49.825	12.076	(47)	100%	(47)	12.028	-	-	12.028		
ROSSI LITORÂNEO	46.340	70.256	(9.183)	(14.733)	100%	(14.718)	(23.892)	23.89				

Descrição	Dezembro - 2018								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqüiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Cont. Controladas									
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	19.568	12.919	7.793	(1.143)	100%	(1.142)	6.643	-	6.643
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	143.018	163.614	(20.383)	(213)	100%	(213)	(20.596)	36.319	15.722
ROSSI RESERVA	126.851	131.347	(4.527)	32	100%	35	(4.478)	17.336	12.858
ROSSI REVIVA - COND. 02	182.652	222.264	(38.885)	(728)	100%	(728)	(39.613)	52.044	12.431
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7.777	343	7.282	152	100%	152	7.434	-	7.434
ROSSI SPLENDORE	69.268	92.232	(22.628)	(336)	100%	(336)	(22.941)	38.600	15.658
ROSSI VILA OFFICE	29.051	24.339	4.689	23	100%	23	4.708	2.956	7.663
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	360.284	311.026	50.417	(1.159)	100%	(1.159)	49.259	-	49.259
SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	562	31.646	(31.042)	(41)	100%	(41)	(31.084)	31.084	(0)
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	247	13.631	(13.349)	(35)	100%	(35)	(13.370)	13.370	(0)
SANTA MARIANELA EMP IMOB	65.733	66.470	(476)	(261)	90%	(235)	(663)	663	-
SANTA PATRÍCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	285	10.681	(10.049)	(346)	100%	(346)	(10.395)	10.395	(0)
SANTA ZENÓBIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.744	354	4.465	(74)	100%	(74)	4.390	-	4.390
SANTO ERASMO EMP IMOB. LT	178.592	145.360	33.981	(749)	100%	(748)	33.199	9.007	42.206
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	92.250	97.655	(4.543)	(862)	100%	(862)	(5.413)	13.297	7.884
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	58.980	114.790	(52.737)	(3.073)	100%	(3.073)	(55.810)	55.810	(0)
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	44.445	7.639	37.794	(988)	100%	(987)	36.769	-	36.769
SÃO TEOBALDO EMP.IMOB.LT	43.499	16.872	25.252	1.375	100%	1.233	26.624	-	26.624
SOLIS OFFICE MOEMA	60.853	55.592	5.318	(58)	100%	(58)	5.261	-	5.261
SPLENDOR	30.452	30.684	(294)	62	100%	62	(232)	232	(0)
TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS S/A	43.123	37.008	6.085	30	100%	30	6.115	-	6.115
TERRENO OSASCO II - AV ESTADOS UNIDOS	0	36	(31)	(5)	100%	(5)	(35)	35	-
THE PLAZA	10.880	14.504	(3.588)	(36)	100%	(36)	(3.625)	3.625	-
TINDARO EMPR. IMOB. LTDA	14.870	12.480	2.480	(91)	100%	(91)	2.387	-	2.387
TOTALITE	21.278	21.396	(127)	8	75%	6	(89)	418	329
VIA OFFICE	22.880	24.884	(1.983)	(21)	100%	(21)	(2.002)	6.378	4.376
VICTÓRIA BAY CLUB & RESIDENCES	26.799	1.832	24.944	23	100%	23	24.967	-	24.967
VICTÓRIA PARQUE	56.874	78.673	(11.955)	(8.844)	100%	(5.653)	(21.797)	34.532	12.735
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	197.695	96.721	100.776	198	100%	198	100.874	-	100.874
VIGO EMPR. S/A	13.286	6.760	6.519	7	100%	7	6.526	-	6.526
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	160.637	104.329	56.712	(404)	100%	(404)	56.308	-	56.308
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	3.981	824	3.155	2	100%	2	3.157	-	3.157
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	32.453	12.563	(32)	(32)	100%	(32)	12.532	-	12.532
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	43.448	26.855	16.548	45	100%	45	16.593	-	16.593
VINTAGE	15.816	4.904	11.909	(996)	100%	(919)	10.912	-	10.912
VISTA MARINA	9.451	5.256	2.847	1.348	100%	1.317	4.194	-	4.194
VIVA SUDOESTE	64.871	65.874	(381)	(622)	100%	(621)	(1.002)	3.339	2.337
YARD ECOVILLE RESIDENCIAL	5.505	3.017	2.461	26	100%	22	2.488	-	2.488
OUTROS 177 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	(9.516.059)	(9.469.163)	(683.860)	(208.685)		(77.174)	128.546	168.823	258.229
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA									22.455
JUROS CAPITALIZADOS									32.777
Subtotal Controladas	(428.209)	(428.209)	(428.209)	(428.209)		(358.141)	183.218	2.016.554	2.215.863

Descrição	Dezembro - 2018								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqav. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Não controladas									
BARRA MAIS	34.905	33.736	1.411	(242)	45%	(109)	526	1.532	2.058
CLASS ALONSO BEZERRA	16.779	26.375	(9.366)	(230)	60%	(138)	(5.757)	5.757	-
CLEOMEIA EMPREENDIMENTOS S/A	76.177	21.293	54.943	(59)	60%	(36)	32.930	-	32.930
COREOPIS EMPREENDIMENTO	208.535	213.240	(3.503)	(1.201)	48%	(571)	(2.235)	5.218	2.983
DIFUSA EMPREENDIMENTOS S/A	93.894	41.013	52.894	(13)	65%	(9)	34.373	-	34.373
FREAMUNDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	16.877	7.887	8.980	10	65%	7	5.843	-	5.843
FUCSIA EMPREENDIMENTOS S/	133.984	198.229	(65.948)	1.703	60%	1.022	(38.547)	38.547	(0)
IDEAL VIL NOVA	12.419	26.450	(13.962)	(69)	60%	(42)	(8.419)	8.419	-
JARDIM LEOPOLDINA	25.309	17.327	7.894	70%	81	5.587		696	6.283
LIBERTÁ RESORT	3.968	2.408	1.894	(334)	43%	(142)	663	-	663
MOINHO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	12.144	300	11.848	(4)	50%	(122)	5.922	-	5.922
NORCON ROSSI EMPREENDIMENTOS. S/A	960.456	833.287	178.538	(51.369)	70%	(35.935)	89.018	-	89.018
PARQUE LARANJEIRAS	29.091	17.925	6.504	4.663	50%	2.329	5.578	-	5.578
PASSEIO EMBARÉ	31.193	24.521	6.795	(123)	50%	(62)	3.336	7.623	10.959
PEÇONIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	90.448	36.141	54.920	(612)	34%	(166)	18.302	-	18.302
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	17.875	11.748	6.207	(80)	50%	(40)	3.064	-	3.064
SANTA ANTONIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.802	175	4.628	(1)	60%	(0)	2.776	-	2.776
SANTA FELIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.368	594	13.145	(371)	60%	(223)	7.664	-	7.664
SANTO ADRIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	3.917	88	3.942	(114)	60%	(68)	2.297	-	2.297
SANTO ALBERTO EMP IMOB LT	7.222	7.257	(87)	53	70%	37	(24)	24	-
TALASSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9.820	267	9.664	(110)	65%	(72)	6.210	-	6.210
TRIO RIBEIRÃO PRETO	28.028	26.047	2.678	(697)	50%	(349)	991	-	991
VILA BOA VISTA	31.853	31.552	400	(98)	50%	(49)	151	1.552	1.703
VITRAL RESIDENCIAL CLUBE	37.777	48.965	(10.210)	(977)	60%	(586)	(6.713)	6.713	-
OUTROS 20 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	684.629	864.204	(137.164)	(42.410)		(2.550)	15.969	35.174	1.232
OUTRAS 43 SPE'S VENDIDAS	-	-	-	-		650	0	-	0
EXCEDENTE AO VALOR CONTÁBIL NA COMPRA									49.910
Subtotal Não Controladas	2.585.470	2.491.027	187.044	(92.600)		(37.162)	179.505	111.255	290.759

Descrição	Dezembro - 2018								
	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do exerc.	Part. %	Resultado da eqüiv. patrim.	Saldo de Investimentos	Transf. passivo a descoberto	Total em investimentos
Demais projetos de consolidadas									
FAZENDA BOM SUCESSO	28.003	3.490	24.519	(6)	28%	(1)	6.864	-	6.864
Subtotal Investimento de consolidadas	28.003	3.490	24.519	(6)		(1)	6.864	-	6.864
Total Controladora	2.157.261	2.062.817	(241.166)	(520.809)		(395.303)	362.723	2.127.809	2.506.622
Total Consolidado	2.613.473	2.494.516	211.563	(92.606)		(37.163)	186.369	111.255	297.623

Anexo II

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

Descrição	Dezembro de 2019				Dezembro de 2018			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Controladas								
Alocasia Empreendimentos S/A								
ALTA VISTA PIEDADE	35.092	26.665	-	-	38.536	24.977	-	-
ALTOS DO FAROL	29.371	23.354	-	-	25.374	24.854	-	-
ANAGALDE EMPREENDIMENTOS S/A	30.423	-	-	-	30.315	-	-	-
ARBORETTO PRACAS RESIDENCIAIS ALEIXO	1.350	-	-	-	902	-	-	-
ARDISIA EMPREEN. S/A	33.382	-	-	-	35.144	-	-	-
ARGENTEA EMPREENDIMENTOS	32.377	20.407	-	-	32.500	20.354	-	-
ART STUDIOS	13.885	-	-	-	13.372	-	-	-
ASTIR ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	64.927	-	-	-	64.511	-	-	-
ATENOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	26.017	-	-	-	24.649	-	-	-
ATUAL MORADA	15.506	9.041	-	-	15.440	9.041	-	-
AVALON HORTOLANDIA COND 3	0	-	-	-	2.734	106	-	-
BARUERI - CAMPOS SALLES	-	-	-	-	4.752	-	-	-
BORDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	5.933	-	-	-	5.934	-	-
BOULEVARD REBOUÇAS	0	13.578	-	-	-	14.623	-	-
BUSINESS COMPLETO	8.720	5.566	-	-	8.714	5.546	-	-
CATARANTUS EMPREENDIMENTO	1.699	195	-	-	618	199	-	-
CELEBRETE EMPREENDIMENTOS S/A	-	14	-	-	255	-	-	-
CELEBRITY ICARAI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.974	-	-	-	4.743	-	-	-
CICLAME DES. IMOB. S/A	-	25.722	-	-	-	27.858	-	-
CONDOMÍNIO DAS CAMÉLIAS	-	7.036	-	-	-	6.752	-	-
CONDOMÍNIO OCEANO	557	-	-	-	559	-	-	-
DALMAZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	5.387	-	-	-	2.005	-	-	-
DESSAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	79.011	-	-	-	78.758	-	-	-
EMP IMOB JAGUARE SPE LTDA	-	21.685	-	-	-	21.052	-	-
ENTREVERDES URBANISMO S/A	7.720	-	-	-	7.684	-	-	-
EQUINACIA EMPREENDIMENTOS S/A	4.846	-	-	-	4.891	-	-	-
ESPAÇO VIP RESIDENCIAL	17.596	-	-	-	15.098	-	-	-
EURIABE EMPREENDIMENTOS S/A	8.490	-	-	-	958	-	-	-
EVERY DAY RESIDENCIAL	22.070	-	-	-	15.807	-	-	-
FIATECI	72.459	22.293	-	-	70.993	21.861	-	-
FRIGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	4.267	-	-	-	4.267	-	-
GALERIA BOULEVARD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A	-	13.574	-	-	-	13.567	-	-
GARDEN UP	489	1.213	-	-	467	1.436	-	-
GARDÊNIA PARTICIPAÇÕES SA	-	430	-	-	-	694	-	-
GIARDINO BEIRA RIO	5.130	3.208	-	-	5.126	10.995	-	-
GIRASSOL INCORPORADORA LTDA	1.355	-	-	-	1.355	-	-	-
GLEBA A 3B-CP	1.072	-	-	-	1.039	-	-	-
HELVETIA GRAND QUARTIER - ALPEN HAUS	-	1.640	-	-	-	1.452	-	-
HOMELAND - CASAS INGLESAS	150	-	-	-	7	-	-	-
HORIZON JARDINS	4.271	9.710	-	-	3.961	10.250	-	-
IDEAL JARDIM DAS MARGARIDAS	8.495	11.705	-	-	8.435	11.679	-	-
IDEAL JARDIM IPIRANGA	3.089	2.819	-	-	3.101	2.797	-	-
IDEAL PORTAL DE ALDEIA	7.643	5.977	-	-	7.985	5.946	-	-
ILLIMITÉ	966	-	-	-	4.649	-	-	-
IMBRASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	2.332	-	-	-	3.510	-	-	-
IMPATIENS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	18.327	-	-	-	16.653	-	-
JARDINS DA FRANÇA RESIDENCIAL	8.283	26.726	-	-	8.915	26.720	-	-
LACRIMA EMPREEN. IMOB. L	27.023	19.206	-	-	26.275	17.780	-	-
LAION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	32.499	-	-	-	31.920	-	-
MAIS RECANTO DA TAQUARA	-	2.664	-	-	-	2.703	-	-
MASSIMO ALTO DA MOOCA	-	1.509	-	-	-	177	-	-
MOLIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	6.023	-	-	-	6.011	-	-
MONSTERA EMPREENDIMENTOS S/A	-	31.263	-	-	-	34.886	-	-
MONT SERRAT	242	9.943	-	-	9.340	20.723	-	-
NATURA RECREIO	-	4.716	-	-	-	5.023	-	-
NEO RIBEIRÃO	21.080	8.933	-	-	21.761	8.966	-	-
ORQUÍDEA INCORPORADORA L	274	211.279	-	-	145.846	211.268	-	-
OSASCO PRIME BOULEVARD	20.937	28.521	-	-	22.614	28.115	-	-
PAES DE BARROS/ SP	12.501	-	-	-	16.691	-	-	-
PALÁCIO IMPERIAL	654	-	-	-	490	-	-	-
PALHANO BUSINESS CENTER	11.601	2.639	-	-	11.579	2.636	-	-
PALUDOSUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4.834	-	-	-	4.852	-	-	-
PARKSTYLE MALL E RESIDENCE	25.913	6.867	-	-	27.452	10.365	-	-
PÁTIO DAS PALMEIRAS	2.863	9.998	-	-	3.097	10.260	-	-
PAULISTANO - BAIRRO PRIVATIVO	82.199	136.394	-	-	84.901	133.970	-	-
PERSONA VENTURA	37.915	23.165	-	-	37.944	33.143	-	-
PERVINCA EMPREENDIMENTOS S/A	4.796	-	-	-	12.031	-	-	-
PIER RESIDENCIAS	-	23.603	-	-	-	21.107	-	-
PIETRAPORZIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	8.376	-	-	-	8.376	-	-
PONTAL DAS AMÉRICAS RJ	10.172	-	-	-	10.031	-	-	-
PORTINARI PARQUE PRADO	3.297	-	-	-	3.376	3.700	-	-
PRAÇA CAPITAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	2.842	-	-	-	2.842	-	-
PRAÇAS GOLFE	-	8.999	-	-	-	7.938	-	-
PREMIER ESPAÇO CERÂMICA	-	1.294	-	-	-	1.318	-	-
QUADRA B-3 INCORPORADORA LTDA	4.405	-	-	-	4.381	-	-	-
RECANTO PRAÇAS RESIDENCIAIS	3.599	-	-	-	3.437	-	-	-
RECREIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	16.949	-	-	-	16.838	-	-
REGIÃO DOS LAGOS	562	-	-	-	461	-	-	-
RESERVA ESPAÇO CERÂMICA	-	610	-	-	-	379	-	-
RESIDENCIAL CLUB TUIUTI	724	-	-	-	798	-	-	-
ROSÁLBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	487	-	-	-	487	-	-	-
ROSSI ATLANTIDA	49.808	-	-	-	49.823	-	-	-
ROSSI 145	8.361	8.857	-	-	8.296	8.858	-	-
ROSSI 360 HOME&BUSINESS	14.972	19.577	-	-	13.855	19.542	-	-

Descrição	Dezembro de 2019				Dezembro de 2018			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
ROSSI ANDRADAS OFFICE	11.083	6.510	-	-	10.939	6.491	-	-
ROSSI ATIVA VILLA BELLA	5.972	-	-	-	1.386	-	-	-
ROSSI ATUAL ALTO DA LAPA	-	19.385	-	-	-	19.412	-	-
ROSSI ATUAL BACACHERI	10.099	7.049	-	-	10.033	7.050	-	-
ROSSI BELAS ARTES	9.352	-	-	-	9.911	-	-	-
ROSSI BUSINESS ITABORAI	16.871	5.985	-	-	16.699	5.981	-	-
ROSSI CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA	14.502	-	-	-	13.456	-	-	-
ROSSI COSMOPOLITAN	11	3.244	-	-	11.491	3.244	-	-
ROSSI CROMA	-	17.940	-	-	-	17.210	-	-
ROSSI DIAMOND FLAT	7.240	4.769	-	-	7.596	4.756	-	-
ROSSI ESPLANADA BUSINESS	15.727	-	-	-	13.564	-	-	-
ROSSI ESTILO MOOCA	270	-	-	-	1.728	-	-	-
ROSSI IDEAL BOULEVARD FASE 2	2.723	6.855	-	-	2.863	6.794	-	-
ROSSI IDEAL CIDADE JARDIM	12.363	6.652	-	-	12.539	6.652	-	-
ROSSI IDEAL CORES DE MOGI	1.785	-	-	-	1.759	-	-	-
ROSSI IDEAL FLAMBOYANT	-	9.050	-	-	-	12.096	-	-
ROSSI IDEAL GUANDU SAPÉ	9.966	9.011	-	-	9.865	8.986	-	-
ROSSI IDEAL PARQUE SUGAYA	-	45.569	-	-	-	45.469	-	-
ROSSI IDEAL VILA BRASIL	3.021	7.040	-	-	3.008	7.040	-	-
ROSSI INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA	20.889	-	-	-	20.849	-	-	-
ROSSI ITAPETI 792	24.830	10.732	-	-	24.130	13.326	-	-
ROSSI JARDINS PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	12.713	-	-	-	12.521	-	-
ROSSI LITORÂNEO	2.653	-	-	-	2.735	-	-	-
ROSSI MAIS	6.429	-	-	-	3.601	-	-	-
ROSSI MAIS ARAUCÁRIAS	-	2.038	-	-	-	2.201	-	-
ROSSI MAIS CIDADE JARDIM	8.464	10.379	-	-	8.808	10.261	-	-
ROSSI MAIS CLUBE ITAIM	-	22.675	-	-	-	22.801	-	-
ROSSI MAIS CONVIVA	9.437	4.139	-	-	9.174	4.067	-	-
ROSSI MAIS ENGENHO REAL	1.192	8.192	-	-	965	8.179	-	-
ROSSI MAIS HORIZONTES	1.094	-	-	-	2.176	-	-	-
ROSSI MAIS JARDIM IMPERIAL	18.324	-	-	-	19.086	-	-	-
ROSSI MAIS JARDINS DE PAULÍNIA	2.459	-	-	-	2.157	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE DA LAGOA	13.578	-	-	-	8.232	-	-	-
ROSSI MAIS PARQUE IGUAÇU	-	2.587	-	-	-	2.681	-	-
ROSSI MAIS POESIA	13.453	6.436	-	-	12.631	5.949	-	-
ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL	26.611	10.473	-	-	24.071	9.268	-	-
ROSSI MAIS RESERVA ESPECIAL	28.808	12.505	-	-	29.664	12.371	-	-
ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL	6.942	4.745	-	-	7.015	4.709	-	-
ROSSI MAIS SANTOS	40.776	18.663	-	-	39.605	18.216	-	-
ROSSI MAIS SINTONIA	12.874	4.680	-	-	11.893	4.089	-	-
ROSSI MONTÊS	7.918	-	-	-	7.822	-	-	-
ROSSI MULTI APART HOTEL	27.266	-	-	-	26.100	-	-	-
ROSSI MULTI BUSINESS	10.933	11.663	-	-	10.950	11.459	-	-
ROSSI NORTE EMPREENDIMENTOS S/A	-	147.489	-	-	-	128.493	-	-
ROSSI ÓPERA PRIMA	13.618	200	-	-	12.822	172	-	-
ROSSI PARQUE LARANJEIRAS	4.455	-	-	-	3.350	-	-	-
ROSSI PERFORMANCE CONSTRUÇÕES LTDA	41.516	-	-	-	36.383	-	-	-
ROSSI PRAÇAS IPÊ RÔXO	-	7.866	-	-	-	6.314	-	-
ROSSI RECANTO VERDE - FASE 2	35.971	15.547	-	-	36.192	17.283	-	-
ROSSI RESERVA	4.075	3.021	-	-	3.266	2.601	-	-
ROSSI REVIVA - COND. 02	47.305	12.604	-	-	46.869	12.291	-	-
ROSSI SECURITIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	7.283	-	-	-	6.815	-	-
ROSSI SPLENDORE	35.451	15.622	-	-	35.759	15.568	-	-
ROSSI VILA OFFICE	2.813	7.721	-	-	2.090	7.711	-	-
ROSSI VILAS DO MAR OPEN MALL	-	51.075	-	-	-	51.013	-	-
SANDERAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	31.132	-	-	-	31.132	-	-	-
SANTA ESPERANÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	13.431	-	-	-	13.430	-	-	-
SANTA MARIANELA EMP. IMOB	1.081	-	-	-	1.162	-	-	-
SANTA PATRÍCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	10.321	-	-	-	10.339	-	-	-
SANTA ZENOBIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	4.679	-	-	-	4.679	-	-
SANTO ERASMO EMP. IMOB. LT	13.641	-	-	-	13.159	54.693	-	-
SANTO ESTANISLAU EMP. IMO	12.223	7.317	-	-	12.131	9.407	-	-
SANTO EVARISTO EMP. IMOB.	54.524	-	-	-	65.595	-	-	-
SANTO HUMBERTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	33.556	-	-	-	32.269	-	-
SÃO TEOBALDO EMP. IMOB. LT	-	26.595	-	-	-	26.297	-	-
SOLIS OFFICE MOEMA	-	3.183	-	-	-	4.182	-	-
SPLENDOR	323	-	-	-	368	2.478	-	-
TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS S/A	30.495	-	-	-	30.232	-	-	-
TERRENO OSASCO II - AV ESTADOS UNIDOS	40.889	-	-	-	36	-	-	-
THE PLAZA	3.937	-	-	-	3.929	-	-	-
TINDARO EMPR. IMOB. LTDA	-	2.308	-	-	-	2.187	-	-
TOTALITÉ	582	241	-	-	589	211	-	-
TRIO RIBEIRÃO PRETO	4.557	-	-	-	7.043	-	7.043	-
VIA OFFICE	5.924	4.225	-	-	6.945	4.078	-	-
VICTORIA BAY CLUB & RESIDENCES	-	24.659	-	-	-	24.663	-	-
VICTORIA PARQUE	24.291	11.510	-	-	22.599	10.562	-	-
VIDA BELLA PRAÇAS RESIDENCIAIS	-	101.199	-	-	-	103.958	-	-
VIGO EMPR. S/A	-	6.165	-	-	-	7.226	-	-
VILA FLORA HORTOLÂNDIA EM	-	56.927	-	-	-	56.450	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 2	-	3.134	-	-	-	3.099	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 4	-	12.516	-	-	-	12.515	-	-
VILLA FLORA HORTOLÂNDIA - COND 6	-	16.546	-	-	-	16.546	-	-
VINTAGE	-	9.788	-	-	-	9.557	-	-
VISTA MARINA	-	494	-	-	-	310	-	-
VIVA SUDOESTE	-	17	-	-	2.519	8.711	-	-

Descrição	Dezembro de 2019				Dezembro de 2018			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Cont. Controladas								
YARD ECOVILLE RESIDENCIAL	109	2.181	-	-	-	2.351	-	-
OUTROS 124 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	123.948	225.427	-	-	213.735	242.895	254	-

Descrição	Dezembro de 2019				Dezembro de 2018			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Não controladas								
BARRA MAIS	3.040	4.346	3.040	4.346	3.029	3.751	3.029	3.751
CLASS ALONSO BEZERRA	10.250	-	10.250	-	10.169	-	10.169	-
CLEOMEIA EMPREENDIMENTOS S/A	-	56.042	-	56.042	-	59.827	-	59.827
COREOPI SIS EMPREENDIMENTO	15.527	14.237	15.527	14.237	15.581	14.236	15.581	14.236
DIFUSA EMPREENDIMENTOS S/A	-	55.134	-	55.134	-	61.659	-	61.659
FREAMUNDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	8.702	-	8.702	-	8.661	-	8.661
FUCSIA EMPREENDIMENTOS S/	71.492	-	71.492	-	73.137	-	73.137	-
IDEAL VILA NOVA	15.133	-	15.133	-	15.229	-	15.229	-
JARDIM LEOPOLDINA	803	12.260	803	12.260	1.493	12.259	1.493	12.259
LIBERTÁ RESORT	-	766	-	766	-	1.050	-	1.050
MOINHO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	310	-	310	-	-	-	-	-
NORCON ROSSI EMPREENDIMENTOS. S/A	-	17.664	-	17.664	-	6.110	-	6.110
PARQUE LARANJEIRAS	4.265	-	4.265	-	2.458	-	2.458	-
PASSEIO EMBARÉ	14.220	21.891	14.220	21.891	14.834	21.891	14.834	21.891
PEÔNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	193	-	193	-	-	-	-	-
SALMIANA EMPREENDIMENTOS	-	6.536	-	6.536	-	6.542	-	6.542
SANTA ANTONINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	4.632	-	4.632	-	4.632	-	4.632
SANTA FELIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	12.630	-	12.630	-	12.465	-	12.465
SANTO ADRIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	3.548	-	3.548	-	3.547	-	3.547
SANTO ALBERTO EMP IMOB LT	4.844	-	4.844	-	4.243	-	4.243	-
TALASSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	9.492	-	9.492	-	9.384	-	9.384
VILA BOA VISTA	2.688	1.630	2.688	1.630	2.678	2.846	2.678	2.846
VITRAL RESIDENCIAL CLUBE	7.733	-	7.733	-	8.423	-	8.423	-
FAZENDA BOM SUCESSO	2.169	-	2.169	-	1.796	-	1.796	-
OUTROS 19 PROJETOS CONCLUÍDOS OU NÃO LANÇADOS	58.035	2.159	58.035	2.114	110.815	11.580	57.590	2.147
Total Controladora	2.081.580	2.252.251	210.701	231.623	2.341.734	2.359.763	217.958	231.007

* * *