

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	2
5.3 - Descrição - Controles Internos	3
5.4 - Programa de Integridade	4
5.5 - Alterações significativas	6
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	7

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	8
10.2 - Resultado operacional e financeiro	26
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	29
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	31
10.5 - Políticas contábeis críticas	33
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	34
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	35
10.8 - Plano de Negócios	36
10.9 - Outros fatores com influência relevante	37

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

5.1 Política de gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 – Em relação aos riscos informados no item 4.1, informar:

a) Se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política.

A Companhia não possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos pois entende que é desnecessária frente aos esforços periódicos de uma estrutura organizacional multidisciplinar formada pela diretoria financeira, controladoria e jurídico, que analisa os riscos para informar ao Conselho de Administração, que por sua vez avalia as ações praticadas. É um trabalho constante, da qual a diretoria também utiliza como estratégia de proteção patrimonial, e adequação das operações da Companhia.

b) Objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

i. Os riscos para os quais se busca proteção

ii. Os instrumentos utilizados para proteção

iii. A estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

Não se aplica, eis que a emissora não possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos.

c) A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Não se aplica, eis que a emissora não possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**5.2 Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado****5.2 POLÍTICA DE Gerenciamentos DE Riscos de Mercado****a) Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado**

A Companhia não possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado pois entende que é desnecessária frente aos esforços periódicos de uma estrutura organizacional multidisciplinar formada pela diretoria financeira, controladoria e jurídico, que analisa os riscos para informar ao Conselho de Administração, que por sua vez avalia as ações praticadas. É um trabalho constante, da qual a diretoria também utiliza como estratégia de proteção patrimonial, e adequação das operações da Companhia.

b) Objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado i. Riscos para os quais se busca proteção;

ii. Estratégia de proteção patrimonial (hedge); iii. Instrumentos utilizados para a proteção patrimonial (hedge); iv. Parâmetros utilizados para o gerenciamento de riscos; v. Instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge);

A Companhia não utiliza nenhum instrumento derivativo ou financeiro para proteção patrimonial mas destaca o esforço periódico da diretoria financeira, controladoria e jurídico, que analisam, conjuntamente, a adequação das operações da Companhia como estratégia de proteção patrimonial.

Em relação ao risco de crédito, a Companhia entende que não há concentração de risco de crédito relevante associado a clientes, uma vez que a Companhia faz a análise de crédito prévio e não há clientes que possuam representatividade relevante sobre a receita.

Em relação ao risco de liquidez, a Administração monitora constantemente a liquidez da Companhia e tem como plano de ação a busca de investidores financeiros parceiros para participar em conjunto dos empreendimentos imobiliários. Além disso, a Companhia tem como alternativa, caso necessário, a busca por financiamento bancário para os empreendimentos.

Em relação ao risco da taxa de juros, o saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado, que indexam o saldo devedor dos clientes até o término da obra, resguardando a Companhia de oscilações. Os juros sobre os financiamentos estão na média praticada atualmente pelo mercado e os saldos estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados.

vi. Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

Não se aplica, eis que a emissora não possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

5.3 - Em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar

a. Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las;

A Companhia usa o sistema Mega, programa ERP que permite uma gestão eficiente de todas as atividades da empresa com foco no desempenho equilibrado e nos processos corporativos.

Adicionalmente a Companhia adota como prática a elaboração dos processos críticos a fim de formalizar as principais atividades que envolvem os departamentos administrativos e operacionais. A formalização é realizada através de elaboração de fluxograma, descrição analítica dos processos e treinamentos internos. Este processo visa garantir a eficiência nas operações realizadas pela Companhia a fim de mitigar e corrigir possíveis imperfeições.

Anualmente os auditores externos realizam testes substantivos a fim de se certificar de que os controles internos da Companhia estão aderentes e de acordo com os padrões de eficiência necessários para assegurar que as informações contidas nas demonstrações financeiras atendem os padrões de controles internos e está de acordo com a legislação vigente.

Diante disso, a Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados é satisfatório na prática de elaboração de suas demonstrações financeiras, assegurando eficiência e precisão.

b. Estruturas organizacionais envolvidas

Os departamentos envolvidos na elaboração de demonstrações financeiras são: Contábil, Planejamento Financeiro e Jurídico.

c. Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Os controles internos são revisados pela área de Qualidade e sempre que é identificada alguma inconsistência ou melhoria é submetido a atualização pela área responsável. Gerente de Qualidade/Diretoria

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Descrevemos abaixo as deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente.

O estudo e a avaliação do sistema contábil e de controles internos da Companhia, conduzido pelos auditores independentes, em conexão com a auditoria das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020, 2019 e de 2018, foi efetuado com o objetivo de determinar a natureza, oportunidade e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos.

Como resultado desse estudo e avaliação, efetuado na extensão e com os objetivos antes mencionados, foram feitas à Companhia sugestões de aprimoramento dos controles internos. Na avaliação da Administração, nenhuma das sugestões feitas pelos auditores independentes se configura como uma deficiência significativa do sistema contábil e de controles internos.

e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Na avaliação da Administração, nenhuma das sugestões feitas pelos auditores independentes se configura como uma deficiência significativa do sistema contábil e de controles internos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

5.4 - Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidade e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

a. Se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas.

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

A Companhia aprovou, em 11 de fevereiro de 2021, um Programa de Integridade formado, em especial, pelos seguintes documentos: (i) Código de Conduta e Ética, (ii) Política de Segurança da Informação, (iii) Política de Brindes e Hospitalidades, (iv) Política de Reembolso, (v) Procedimento de Due Diligence, (vi) Procedimento de Investigações Internas – Compliance; (vii) Procedimento de Investigações Internas – Funcionários, (viii) Medidas Disciplinares – Funcionários; e (ix) Medidas Disciplinares – Parceiros de Negócio.

O Código de Conduta e Ética está disponível no site de Relações com Investidores da Companhia (<http://www.lindenberg.com.br/investidores>) e nos websites da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“CVM”), respectivamente, www.b3.com.br e www.cvm.gov.br.

iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados;

O Código de Conduta e Ética é aplicável a todos os colaboradores da Companhia, incluindo diretores, conselheiros, empregados, estagiários e aprendizes, cabendo a todos os colaboradores garantir que o Código seja transmitido a todos os parceiros, clientes, fornecedores ou demais terceiros com quem a Companhia possua negócios.

- se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema;

No momento da contratação, os novos colaboradores recebem o Código de Conduta e devem se comprometer zelar por sua aplicação e observância. A Companhia fornecerá treinamentos anuais sobre o Código de Conduta, conforme previsto no próprio documento.

- as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas;

Dentre os documentos aprovados no âmbito do Programa de Compliance estão as Medidas Disciplinares – Funcionários as Medidas Disciplinares – Parceiros de Negócio. Tais documentos estabelecem diretrizes para o processo de definição de medidas disciplinares aplicáveis em casos de desvios de conduta identificados nas políticas internas da Companhia e nas legislações aplicáveis e as medidas disciplinares serão aplicadas caso a caso, conforme avaliação de gravidade da infração

As sanções aplicáveis são:

- **Aviso:** ocorre quando o líder imediato verbalmente chama a atenção do colaborador sobre seu comportamento ou atitude inadequada.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

- **Advertência:** registro formal da ocorrência e da aplicação da advertência, mantendo o documento no prontuário do profissional. Pode ser verbal ou formal, em ambos os casos deve haver o registro. A recusa do colaborador em assinar ou receber a advertência não implica que ela não tenha sido feita.
- **Suspensão:** afastamento do colaborador das suas atividades, sem remuneração. Pode variar entre um até três dias úteis não podendo ocorrer em finais de semana, feriados ou folgas.
- **Desligamento:** é motivada pela reincidência de várias faltas praticadas ou pela ocorrência de falta disciplinar grave que resulte em perda da confiança no colaborador.
- **Desligamento por justa causa:** motivada pela ocorrência de falta disciplinar grave, devidamente comprovada e documentada.
- **Órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O Código de Conduta foi aprovado pelo Conselho de Administração em 11 de fevereiro de 2021 e está disponível no site de Relações com Investidores da Companhia (<http://www.lindenberg.com.br/ri>) e nos websites da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“CVM”), respectivamente, www.b3.com.br e www.cvm.gov.br.

b. Se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo: se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros; se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados; se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé; e o órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias

Para realizar denúncias de possível irregularidade no cumprimento do Código de Conduta e Ética da Construtora Adolpho Lindenberg, o colaborador deverá utilizar o e-mail compliance@lindenberg.com.br. Além disso, as denúncias podem ser comunicadas diretamente para área de compliance.

Os denunciantes são protegidos pela empresa de retaliação, intimidação ou discriminação, incluindo ação disciplinar, retenção ou suspensão de pagamentos de salários. As denúncias podem ser realizadas de forma anônima ou identificada.

Após o recebimento do relato da ocorrência, a área de compliance fará as entrevistas iniciais para levantamento de dados e compreensão do caso, realizará o procedimento investigativo, incluindo conversa com possíveis testemunhas, e elaborará um relatório, contendo o relato original e provas recolhidas, de acordo com as diretrizes estabelecidas na Política de Investigações Internas.

Toda investigação será sempre sigilosa, cabendo ao condutor zelar pela confidencialidade das informações. Somente devem tomar conhecimento do conteúdo e do desenrolar das apurações o RH Corporativo e a área de compliance.

c. Se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas.

Sim, a Companhia realiza auditoria legal, geralmente por escritório externo.

d. Caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido.

A Companhia adotou um Programa de Integridade com seu Código de Conduta e Ética.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas

5.5 - Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos.

Quanto às alterações na política de gerenciamento de riscos, vale destacar que, em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, a Companhia, buscando promover a melhoria contínua de sua estrutura de governança corporativa e o aprimoramento de seus controles internos, criou um Programa de Integridade balizado nos seguintes documentos: (i) Código de Conduta e Ética, (ii) Política de Segurança da Informação, (iii) Política de Brindes e Hospitalidades, (iv) Política de Reembolso, (v) Procedimento de Due Diligence, (vi) Procedimento de Investigações Internas – Compliance; (vii) Procedimento de Investigações Internas – Funcionários, (viii) Medidas Disciplinares – Funcionários; e (ix) Medidas Disciplinares – Parceiros de Negócio.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e

5.6 - Outras inf. Relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

Não existem outras informações relevantes sobre este item.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES

10.1. Em atenção ao item 10.1 do Formulário de Referência – IN CVM 480/09, seguem os comentários dos Diretores da Companhia:

A Companhia reportou indicadores aquém do histórico, principalmente devido ao cenário macroeconômico recessivo dos últimos anos de 2020, 2019 e de 2018 e o reflexo do longo ciclo econômico da nossa atividade. Apesar disso, estamos otimistas com a nova fase que se inicia, tendo em vista a capacidade de adaptação a diferentes cenários do nosso modelo de negócios, da qualidade da operação e a consistência operacional que faz com que os resultados sigam dentro do esperado pela Companhia.

Em linha com o planejamento estratégico da Companhia para o ano de 2020, culminando com o retorno operacional em patamares historicamente realizados, a Construtora Adolpho Lindenberg realizou o lançamento de 4 empreendimentos nos 12M20, totalizando um VGV Potencial R\$ 660,4 milhões sendo R\$ 255,5 milhões na participação da CAL e com participação média de 38,7%. Os empreendimentos lançados em 2020: (i) Lindenberg Cambuí lançado em março (1T20), segmento residencial de alto padrão, localizado no interior de São Paulo e com 100% de participação da CAL, composto de 22 unidades tipo, 1 unidade garden e 1 unidade cobertura, torre única, com VGV Potencial de lançamento de R\$ 79,8 milhões e com 6.344 mil m² de área privativa; (ii) Lindenberg Reserva Itaim lançado em junho (2T20), segmento residencial de alto padrão, localizado na capital de São Paulo e com 13,72% de participação da CAL, torre única, composto de 42 unidades tipo, 2 unidades garden e 2 coberturas duplex, com VGV Potencial de lançamento de R\$ 152,4 milhões e com 7.125 mil m² de área privativa; (iii) Praça Lindenberg – Fase Clodomiro lançado em novembro (4T20), segmento residencial de alto padrão, localizado na capital de São Paulo e com 15,0% de participação CAL, torre única, composto de 54 unidades tipo, 2 unidades garden e 2 coberturas duplex, com VGV Potencial R\$ 321,8 milhões e com 11.805 mil m² de área privativa e; (iv) Lindenberg Vila Mariana lançado em dezembro (4T20), segmento residencial de alto padrão, localizado na capital de São Paulo e com 100% de participação da CAL, composto de 30 unidades tipo e 2 unidades garden, com VGV Potencial de lançamento de R\$ 106,5 milhões e com 6.845 mil m² de área privativa.

Com a manutenção das taxas de juros e o arrefecimento da crise provocada pelo Covid-19, entendemos que já passamos pelo pior momento, e o mercado imobiliário, especialmente de São Paulo e no alto padrão, está se recuperando gradativamente e estamos bastante otimistas para os novos lançamentos. Importante destacar que os próximos lançamentos dependerão principalmente da demanda do mercado e das condições do cenário econômico no país.

As vendas líquidas somaram R\$ 92,9 milhões no 4T20, e a parte CAL correspondeu a R\$ 34,2 milhões (36,9% das vendas totais). As vendas líquidas realizadas nos 12M20 totalizaram R\$ 199,3 milhões e a parte CAL correspondeu a R\$ 68,8 milhões (34,5% das vendas totais). O índice de vendas sobre a oferta consolidado (VSO) totalizou 17,0% no encerramento do 4T20 e 33,4% no acumulado de 2020, e na participação da CAL, totalizou 9,2% no 4T20 e 24,7% nos 12M20. Esses índices reforçam a retomada operacional da Construtora Adolpho Lindenberg em níveis saudáveis.

O estoque a valor de mercado referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg no encerramento do 4T20 totalizou R\$ 451,0 milhões, sendo R\$ 183,8 milhões referente à parte CAL com participação média de 40,8% do total. Os estoques da CAL estão concentrados e distribuídos em unidades residenciais de alto padrão, sendo que 81,8% do estoque total está alocado na Capital de São Paulo e 18,2% no Interior de São Paulo, o que demonstra a manutenção do foco e reforço da atuação da Companhia no segmento de sua atuação.

O Banco de Terrenos (Land Bank) no encerramento do 4T20, somava um VGV Total potencial de R\$ 753,1 milhões, sendo R\$ 163,1 milhões parte CAL, média de 21,6% de participação do total. Composto por 2 projetos residenciais em localizações premium na Capital de São Paulo, totalizando mais de 140 unidades de alto padrão já em processo final de aprovação com expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, que reforça o novo ciclo operacional e a manutenção do foco regional de atuação e no alto padrão da Companhia. Manteremos a nossa busca pela excelência da qualidade, o cumprimento dos prazos e dos custos dos empreendimentos, alguns dos principais atributos pelos quais a Construtora Adolpho Lindenberg é amplamente reconhecida no mercado.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

O volume de obras totalizou 43,9 mil m² no encerramento do 4T20, compostos por 3 obras residenciais (sendo 2 localizadas na capital de São Paulo e 1 no interior de São Paulo), total de 166 unidades em construção. Com a retomada de lançamentos deste novo ciclo ao longo do ano de 2020, a Construtora Adolpho Lindenberg começa a reportar indicadores em linha com o histórico da Companhia, principalmente devido ao cenário macroeconômico recessivo dos últimos anos e do longo ciclo econômico da nossa atividade, que foi retomado em 2020, apesar dos impactos causados pela pandemia do COVID-19. Por outro lado, vale reforçar que, conforme planejamento estratégico da Companhia definido em 2019, mesmo considerando a crise resultante da pandemia e seus impactos, estamos acompanhando de perto todas as movimentações do mercado imobiliário e as incertezas refletidas na economia e na política conforme já sinalizado no decorrer de 2020, tendo em vista a capacidade de adaptação a diferentes cenários do nosso modelo de negócios, da qualidade da operação e a consistência operacional que faz com que os resultados sigam dentro do esperado pela Companhia e com ótimas perspectivas para 2021.

A Receita Líquida totalizou R\$ 30,0 milhões nos 12M20 e o Resultado Bruto totalizou R\$ 5,5 milhões, para uma Margem Bruta de 18,4%. Vale destacar dois fatos importantes: (i) com a retomada dos lançamentos, a Companhia iniciou a apropriação imobiliária da receita operacional, oriunda das unidades comercializadas em 2020, que contribuiu fortemente com o crescimento da Receita Líquida, Resultado Bruto e Margem Bruta quando comparado com o mesmo período de 2019 e; (ii) o crescimento do resultado de Equivalência Patrimonial, através dos empreendimentos Lindenberg Reserva Itaim, lançado no 2T20 e do empreendimento Praça Lindenberg fase Clodomiro, lançado no 4T20, que possuem controle compartilhado, totalizando o valor de R\$ 2,3 milhões na participação da Companhia no encerramento do 4T20. O Resultado Líquido de R\$ 1,9 milhões com Margem Líquida de 6,5%, gerou um ROE Trimestral de 31.366,2% e um ROE Anualizado de 143,0%.

Vale destacar que o Resultado à Apropriar, referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg pelo método do percentual de conclusão totalizou R\$ 7,2 milhões, com Margem REF esperada de 27,9% sobre a parcela de produtos vendidos que estão em construção no encerramento do 4T20. Importante informar que o Resultado à Apropriar gerencial, ou seja, dos empreendimentos não controlados pela Companhia totalizou R\$ 35,2 milhões, com Margem REF gerencial esperada de 38,4% no encerramento do 4T20. A atual Margem REF (Resultado do Exercício Futuro) indica tendência da Margem Bruta futura da operação da Construtora Adolpho Lindenberg, um patamar elevado, reflexo do padrão e qualidade dos produtos desenvolvidos pela Companhia, mesmo em um período econômico desafiador que estamos enfrentando atualmente. Vale ressaltar também que, no modelo atual de estrutura de capital da Companhia, com participação minoritária nos projetos, uma importante fonte de Receita e consequentemente de Resultado para a Companhia são as receitas de taxas por prestação de serviços de administração da incorporação e de obra, onde temos uma perspectiva de incremento com a retomada dos lançamentos e início das obras.

A Construtora Adolpho Lindenberg realizou uma operação estruturada no 3T20 que envolveu, em suma, uma cédula de crédito bancário no valor de até R\$ 34.656.000,00, vinculada à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários CRI (ii), tendo por finalidade a obtenção de financiamento imobiliário, cujos recursos serão integralmente destinados ao custeio de despesas vinculadas aos projetos da Companhia e a quitação integral do CRI (i) realizado no 2T20 no valor de R\$ 10.060.000,00.

a) condições financeiras e patrimoniais gerais

Os patamares de rentabilidade reportados são reflexos de uma operação que reflete a atual situação da Companhia e dos esforços da Administração para manter a rentabilidade e o andamento dos projetos, nos custos e nos prazos contratados, com a racionalização das despesas comerciais e administrativas, de forma a obter o máximo valor para nossos clientes e acionistas.

Sobre a operação futura, a Construtora Adolpho Lindenberg continua focada no objetivo de manter uma estrutura de capital adequada e preparada para enfrentar o cenário futuro bastante promissor. Manteremos uma postura cautelosa em 2021, buscando equilibrar a colocação de novos produtos no mercado,

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

priorizando aqueles com maior liquidez, de modo a preservar um nível de vendas e de rentabilidade adequados.

Ao final do exercício social de 2019, a Companhia possuía R\$137 mil em caixa e equivalentes, uma redução de 66,9% quando comparado aos R\$414 mil de 2018 que, por sua vez, representaram uma redução de 90,4% quando comparado aos R\$4,3 milhões de 2017. Importante destacar que a Companhia não possui endividamento e possui caixa líquido positivo, reflexo de uma operação que apresenta bases sustentáveis e regulares.

Ao final do exercício social de 2019, a receita líquida da Companhia alcançou o montante de R\$4,1 milhões, uma redução de 40,2% quando comparado aos R\$6,8 milhões do exercício social de 2018 que, por sua vez, foi 43,7% menor que a receita líquida do exercício de 2017, no montante de R\$12,1 milhões. A forte redução na receita líquida da Companhia vem se estendendo desde o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016, reflexo das incertezas no cenário político e econômico recessivo.

Ao final do exercício social de 2019, o lucro bruto da Companhia encerrou em R\$3,0 milhões negativo, uma redução de 8.388,5% em relação aos R\$0,04 milhões negativo ao final do exercício de 2018 e que por sua vez, foi 101,8% menor que o lucro bruto do exercício de 2017, no montante de R\$2,0 milhões.

Durante 2019, foram entregues 3 projetos/fases (1 residencial e 2 comerciais), totalizando 27,0 mil m² de área construída, todas dentro do prazo e orçamento inicialmente previsto. Nesse mesmo período, a Construtora Adolpho Lindenberg iniciou 2 obras, sendo 1 obra comercial clube no Litoral de São Paulo de 2,2 mil m² de área e 1 obra residencial de alto padrão, localizado na Capital de São Paulo, com 22,0 mil m² de área, composta por 2 torres com 142 unidades.

Em 2018, a Receita Líquida totalizou de R\$ 6,8 milhões e o Resultado Bruto totalizou o valor negativo de R\$ 35 mil para uma Margem Bruta de -0,5%. O Resultado Líquido totalizou o valor de R\$ 2,5 milhões com Margem Líquida de 36,7% nos 12M18.

Apesar do volume operacional nos 12M18 estar um pouco maior que 2017, este menor nível de atividade reflete a condição atual de mercado, após três anos de forte recessão. Mesmo em um cenário ainda repleto de incertezas refletidas na economia e na política conforme já sinalizado nos últimos trimestres, acreditamos na melhora no cenário macroeconômico e perspectivas de retomada gradual do mercado imobiliário, com potencial de contratação de novas obras para manutenção da operação e retomada do volume operacional adequado

Durante o ano de 2018, foram entregues 2 empreendimentos residenciais, localizados na Capital de São Paulo, totalizando 2 torres, 90 unidades e 19,4 mil m² de área construída, todas dentro do prazo e orçamento inicialmente previsto. Nesse mesmo período, a Construtora Adolpho Lindenberg não iniciou novas obras.

b) estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando (i) hipóteses de resgate; (ii) fórmula de cálculo do valor de resgate

A estrutura de capital da Companhia, em relação ao período encerrado em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 era composta da seguinte forma:

Estrutura de Capital da Companhia (Em milhares de Reais - R\$)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Capital de terceiros	33.720	-	-
Capital próprio ¹	3.302	1.359	26.025
Total da distribuição	37.022	1.359	26.025

- 1) Capital de Terceiros corresponde à soma dos empréstimos e financiamentos da Companhia circulantes e não circulantes.
- 2) Capital Próprio corresponde ao patrimônio líquido da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

(i) hipóteses de resgate

Não há hipótese de resgate de ações de emissão da Companhia além das legalmente previstas.

(ii) fórmula de cálculo do valor de resgate

Não há hipótese de resgate de ações de emissão da Companhia além das legalmente previstas.

c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Diretoria da Companhia acredita que nossas principais fontes de recursos são: (i) receitas provenientes dos serviços de construção e gerenciamento de construção prestados; (ii) receitas de assistência técnica; e (iii) receitas de unidades imobiliárias vendidas; e (iv) receitas de comercialização.

A Diretoria da Companhia acredita que os recursos existentes e a nossa geração de caixa operacional serão suficientes para as nossas necessidades de liquidez e nossos compromissos financeiros, no mínimo, pelos próximos 12 meses.

O EBITDA no exercício social encerrado em 31 de março de 2020, totalizou o valor positivo de R\$3,8 milhões, com margem EBITDA de 12,7%. A Companhia apresentou melhora de 641,3pp em relação a 31 de dezembro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019, o EBITDA totalizou o valor negativo de R\$25,6 milhões, com uma margem EBITDA de -628,6%, uma redução de 1364,0pp em relação aos R\$2,0 milhões do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018.

O EBITDA no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$2,0 milhões, com uma margem EBITDA de 29,7%, uma redução de 46,9pp em relação aos R\$3,8 milhões do exercício social findo em 31 de dezembro de 2017.

d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas

Captamos recursos por meio de novas receitas e, adicionalmente, contratamos financiamentos bancários, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Nosso endividamento era composto da seguinte forma nos períodos abaixo identificados

Composição do Endividamento (Em milhares de Reais - R\$)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Empréstimos e financiamentos	33.720	0	0
Contas a pagar a fornecedores	1.560	518	397
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.534	1.576	1.631
Obrigações tributárias parceladas	812	1.099	1.689
Obrigações por aquisição de terreno	28.598	34.682	0
Adiantamento de clientes	4.686	0	0
Arrendamentos a pagar	587	753	0
Débito com parceiros em empreendimentos	27.086	2.055	0
Provisão para garantia de obras	1.624	3.032	5.142
Provisão para contingências	17.313	16.926	9.992
Dividendos a pagar	29	29	719

e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

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

f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Em 31 de dezembro de 2020, o nível de endividamento líquido da Companhia era de 6,2 vezes o EBTIDA dos doze meses do exercício.

(i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía um empréstimo, conforme a seguir:

Empréstimos e Financiamentos (Em milhares de Reais - R\$)					
Modalidade	Montante	Saldo	Remuneração	Juros	Vencimento
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	34.622	33.720	100%CDI + 6%aa.	Mensal	01/08/2024

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

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

(ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Item não aplicável a Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais*(iii) grau de subordinação entre as dívidas*

Não existe grau de subordinação contratual entre as obrigações registradas no passivo exigível dos balanços patrimoniais que integram as demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2020. Nosso empréstimo é garantido por: (i) Garantia hipotecária; e/ou (ii) Alienação Fiduciária; e/ou (iii) Cotas de sociedades subsidiárias da Companhia

(iv) eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

Item não aplicável a Companhia.

g) limites de utilização dos financiamentos já contratados

Na data deste Formulário de Referência, não há financiamentos contratados em que não tenham sido liberados a totalidade dos recursos, observados os respectivos prazos de solicitação para liberação de recursos, conforme previstos nos respectivos contratos.

Ainda conforme contratos a utilização dos recursos será dada da seguinte forma:

Distribuição (Em milhares de Reais - R\$)		
Empreendimento (SPE)	Distribuição	%
SPE Bandeira Incorporação S.A.	4.645	13,27%
Barolo Incorporação Ltda.	3.210	9,17%
Forenza Incorporação SPE Ltda.	13.780	39,37%
Monza Incorporação Ltda.	13.367	38,19%
Total da distribuição	35.000	

h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Item não aplicável a Companhia

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Comparação dos resultados dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019**

Balancos Patrimoniais Consolidado Períodos encerrados em 31.dezembro (Em milhares de Reais - R\$)	31/12/2020	31/12/2019	Var. %
Ativo	124.698	79.872	56,1%
Circulante	62.131	48.183	28,9%
Caixa e equivalentes de caixa	10.168	137	7321,9%
Contas a receber de clientes	13.452	701	1819,0%
Imóveis a comercializar	37.176	40.159	-7,4%
Impostos a recuperar	15	21	-28,6%
Contas a receber de partes relacionadas	745	7.103	-89,5%
Demais ativos circulantes	575	62	827,4%
Não Circulante	62.567	31.689	97,4%
Contas a receber de clientes	522	470	11,1%
Depósitos judiciais	819	903	-9,3%
Imóveis a comercializar	1.126	1.135	-0,8%
Contas a receber de partes relacionadas	6.745	5	134800,0%
Impostos a recuperar	893	999	-10,6%
Demais ativos não circulantes	9	10	-10,0%
Investimentos	51.031	27.341	86,6%
Imobilizado	772	31	2390,3%
Intangível	650	795	-18,2%
Passivo e Patrimônio Líquido	124.698	79.872	56,1%
Circulante	24.307	16.155	50,5%
Fornecedores	1.560	518	201,2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.513	1.576	59,5%
Obrigações tributárias parceladas	290	288	0,7%
Obrigações com aquisição de terreno	11.560	8.116	42,4%
Adiantamento de clientes	4.686	0	0,0%
Dividendos a pagar	29	29	0,0%
Provisão para garantia de obras	1.099	1.438	-23,6%
Débitos com partes relacionadas	2.289	3.944	-42,0%
Arrendamentos a pagar	281	246	14,2%
Não Circulante	97.089	62.358	55,7%
Empréstimos e financiamentos	33.720	0	0,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	21	0	0,0%
Obrigações tributárias parceladas	522	811	-35,6%
Obrigações com aquisição de terreno	17.038	26.566	-35,9%
Débito com parceiros em empreendimentos	27.086	2.055	1218,1%
Adiantamento de clientes	0	0	0,0%
Adiantamento para futuras incorporações	0	13.550	-100,0%
Provisão para garantia de obras	525	1.593	-67,0%
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	17.313	16.926	2,3%
Provisão para perda com investimentos	558	294	89,8%
Débitos com partes relacionadas	0	30	-100,0%
Arrendamentos a pagar	306	507	-39,6%
Demais passivos não circulantes	0	26	-100,0%
Patrimônio Líquido	3.302	1.359	143,0%
Capital social	16.000	16.000	0,0%
Reserva legal	0	1.934	-100,0%
Prejuízo acumulado	(12.698)	(16.575)	-23,4%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Total do ativo**

Os ativos da Companhia totalizaram R\$124,7 milhões em 31 de dezembro de 2020, uma variação positiva de 56,1% comparado com 31 de dezembro de 2019. Essa variação é dada pelo aumento de caixa e equivalentes de caixa no valor de R\$12,9 milhões e contas a receber de no valor de R\$14,0 milhões.

Total do passivo

Os passivos da Companhia totalizaram R\$121,4 milhões em 31 de dezembro de 2020, uma variação positiva de 54,6% em relação a 31 de dezembro de 2019. Esse aumento é dado pelo saldo de empréstimos e financiamentos no valor de R\$33,7 milhões e débito com parceiros em empreendimentos de R\$25,0 milhões.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido totalizou R\$3,3 milhões em 31 de dezembro de 2020 e R\$1,4 milhão em 31 de dezembro de 2019. Uma variação positiva de 143,0%.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Comparação dos resultados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Demonstrações de Resultados Consolidado Períodos encerrados em 31.dezembro (Em milhares de Reais - R\$)	31/12/2019	31/12/2018	Var. %
Receita Operacional Líquida	4.076	6.814	-40,2%
Custos dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(7.047)	(6.849)	2,9%
Lucro (Prejuízo) Bruto	(2.971)	(35)	8388,5%
Margem Bruta (%)	-72,9%	-0,5%	-72,4 pp
Receitas (Despesas) Operacionais	(22.651)	2.062	-1198,5%
Administrativas, comerciais e gerais	(23.512)	(11.385)	106,5%
Equivalência patrimonial	1.214	12.511	-90,3%
Outras receitas operacionais líquidas	(353)	936	-137,7%
EBITDA	(25.622)	2.027	-1364,0%
Margem EBITDA (%)	-628,6%	29,7%	-658,4 pp
Resultado Financeiro	938	489	91,8%
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(24.684)	2.516	-1081,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social	18	(16)	-212,5%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(24.666)	2.500	-1086,6%
Margem Líquida (%)	-605,2%	36,7%	-641,9 pp

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Receita operacional líquida

A receita operacional líquida totalizou R\$30 milhões em 31 de dezembro de 2020, um aumento de 637% comparado a 31 de dezembro de 2019. Esse resultado é reflexo do retorno das atividades operacionais da Companhia. Durante o exercício de 2020 foi lançado quatro empreendimentos residenciais de alto padrão em bairros nobres da cidade de São Paulo e no interior:

São eles:

- (i) Lindenberg Cambuí
SPE Viseu Incorporação Ltda.
Cambuí / Campinas / SP
Mar/20
VGV: R\$79,8 milhões
- (ii) Lindenberg Reserva Itaim
SPE Bandeira Incorporação S.A.
Jardim Paulista / São Paulo / SP
Jun/20
VGV: R\$152,4 milhões
- (iii) Praça Lindenberg
Monza Incorporação Ltda.
Itaim Bibi / São Paulo / SP
Nov/20
VGV: 321,8 milhões
- (iv) Lindenberg Vila Mariana
Vila Mariana / São Paulo / SP
Dez/20
VGV: 106,5 milhões

Custo dos serviços prestados

O custo dos serviços prestados totalizou R\$24,5 milhões em 31 de dezembro de 2020, registrando aumento de 247,9% em relação a 31 de dezembro de 2019. Essa variação deu-se majoritariamente por gastos incorridos das obras em andamento.

Lucro (prejuízo) bruto

O resultado bruto totalizou R\$5,5 milhões em 31 de dezembro de 2020, enquanto em 31 de dezembro de 2019 totalizou o valor negativo de R\$3,0 milhões.

Lucro (prejuízo) líquido de exercício

O lucro líquido de 31 de dezembro de 2020 foi de R\$1,9 milhão e R\$24,6 milhões negativo em 31 de dezembro de 2019.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Comparação dos resultados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018**

Balancos Patrimoniais Consolidado Períodos encerrados em 31.dezembro (Em milhares de Reais - R\$)	31/12/2019	31/12/2018	Var. %
Ativo	79.872	45.866	74,1%
Circulante	46.436	17.877	159,8%
Caixa e equivalentes de caixa	137	414	-66,9%
Contas a receber de clientes	332	2.555	-87,0%
Estoque a comercializar	38.781	0	0,0%
Impostos a recuperar	21	87	-75,9%
Contas a receber de partes relacionadas	7.103	14.767	-51,9%
Demais ativos circulantes	62	54	14,8%
Não Circulante	33.436	27.989	19,5%
Contas a receber de clientes	838	1.291	-35,1%
Depósitos judiciais	914	620	47,4%
Estoque a comercializar	2.513	576	336,3%
Partes relacionadas	5	1.462	-99,7%
Impostos a recuperar	999	803	24,4%
Demais ativos não circulantes	0	6	-100,0%
Investimentos	27.341	23.141	18,1%
Imobilizado	31	43	-27,9%
Intangível	795	47	1591,5%
Passivo e Patrimônio Líquido	79.872	45.866	74,1%
Circulante	15.906	5.336	198,1%
Fornecedores	518	397	30,5%
Terrenos a pagar	8.116	0	0,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.576	1.631	-3,4%
Obrigações tributárias parceladas	288	616	-53,2%
Partes relacionadas	3.944	0	0,0%
Dividendos a pagar	29	719	-96,0%
Provisão para garantia de obras	1.189	1.973	-39,7%
Arrendamentos a pagar	246	0	0,0%
Não Circulante	62.607	14.505	331,6%
Terrenos a pagar	26.566	0	0,0%
Obrigações tributárias parceladas	811	1.073	-24,4%
Provisão para garantia de obras	1.842	3.169	-41,9%
Adiantamento para futuras incorporações	13.550	0	0,0%
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	16.926	9.992	69,4%
Provisão para perda com investimentos	294	153	92,2%
Partes relacionadas	2.085	40	5112,5%
Arrendamentos a pagar	507	0	0,0%
Demais passivos não circulantes	26	78	-66,7%
Patrimônio Líquido	1.359	26.025	-94,8%
Capital social	16.000	16.000	0,0%
Reserva legal	1.934	1.935	-0,1%
Prejuízo acumulado	(16.575)	8.090	-304,9%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Total do Ativo**

Os ativos da Companhia totalizaram R\$79,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, uma variação positiva de 74,1% em relação a 31 de dezembro de 2018, que totalizou R\$45,9 milhões. Tal variação deve-se principalmente pelo aumento de R\$38,8 milhões de estoques a comercializar da Companhia.

Total do Passivo

Os passivos da Companhia totalizaram R\$78,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, uma variação positiva de 295,7% em relação a 31 de dezembro de 2018, que totalizou R\$19,8 milhões, sendo que tal variação ocorreu principalmente devido a: (i) crescimento de terrenos a pagar de R\$34,7 milhões; (ii) crescimento de adiantamento para futuras incorporações de R\$13,6 milhões; (iii) aumento de provisões para risco tributários, cíveis e trabalhistas de R\$6,9 milhões e: (iv) crescimento de partes relacionadas de R\$6,0 milhões.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido da Companhia totalizou R\$1,4 milhão em 31 de dezembro de 2019, e em 31 de dezembro de 2018 de R\$26,0 milhões.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Comparação dos resultados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018

Demonstrações de Resultados Consolidado Períodos encerrados em 31.dezembro (Em milhares de Reais - R\$)	31/12/2019	31/12/2018	Var. %
Receita Operacional Líquida	4.076	6.814	-40,2%
Custos dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(7.047)	(6.849)	2,9%
Lucro (Prejuízo) Bruto	(2.971)	(35)	8388,5%
Margem Bruta (%)	-72,9%	-0,5%	-72,4 pp
Receitas (Despesas) Operacionais	(22.651)	2.062	-1198,5%
Administrativas, comerciais e gerais	(23.512)	(11.385)	106,5%
Equivalência patrimonial	1.214	12.511	-90,3%
Outras receitas operacionais líquidas	(353)	936	-137,7%
EBITDA	(25.622)	2.027	-1364,0%
Margem EBITDA (%)	-628,6%	29,7%	-658,4 pp
Resultado Financeiro	938	489	91,8%
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(24.684)	2.516	-1081,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social	18	(16)	-212,5%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(24.666)	2.500	-1086,6%
Margem Líquida (%)	-605,2%	36,7%	-641,9 pp

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Receita Operacional Líquida

A Receita Líquida no 4T19 totalizou o valor negativo de R\$ 107 mil, redução de 105,7% quando comparado com o 4T18. Nos 12M19 a Receita Líquida totalizou R\$ 4,1 milhões, redução de 40,2% em relação aos 12M18. Importante informar que a trajetória da Receita Líquida nos últimos trimestres reflete a redução do volume operacional pela qual a Companhia passou, devido a forte quantidade de projetos entregues sem lançamentos na mesma proporção para compor novas receitas. Assim, um cenário de recuperação da receita dependerá amplamente da contratação de novas obras, bem como a retomada dos lançamentos. Segue as entregas dos empreendimentos realizadas durante o exercício descritas abaixo;

- (i) Obra de terceiros, empreendimento comercial Novo Portal, de médio padrão, composto de uma torre única e 5,1 mil m² de área construída, localizado na Capital de São Paulo;
- (ii) Obra de terceiros, empreendimento residencial Casa da Toscana, de médio padrão, composto de 223 casas e 19,7 mil m² de área construída, localizado no Interior de São Paulo.
- (iii) Obra de terceiros, empreendimento comercial ACM Club, de médio padrão, composto de uma torre única e 2,2 mil m² de área construída, localizado no Litoral de São Paulo.

Custos de prestação de serviços

O Custo dos Serviços Prestados totalizou R\$ 1,6 milhão no 4T19, redução de -4,1% em relação ao 4T18. Nos 12M19 o Custo de Serviços Prestados totalizou R\$ 7,0 milhões, aumento de 2,9% em relação aos 12M18.

Lucro (Prejuízo) Bruto

O Resultado Bruto no 4T19 totalizou o valor negativo de R\$ 1,7 milhão e nos 12M19, o Resultado Bruto totalizou o valor negativo de R\$ 3,0 milhões e Margem Bruta de -72,9%. A redução do Resultado Bruto deve-se ao grande volume de obras entregues nos últimos anos e pela forte queda de lançamentos das incorporadoras entre os anos de 2015 à 2018.

Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, o Resultado Líquido no encerramento do 4T19, totalizou o valor negativo de R\$ 7,8 milhões, e nos 12M19 o Resultado Líquido totalizou o valor negativo de R\$ 24,7 milhões, para uma Margem Líquida de -605,2%.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Comparação dos resultados dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

Balancos Patrimoniais Consolidado Períodos encerrados em 31.dezembro (Em milhares de Reais - R\$)	31/12/2018	31/12/2017	Var. %
Ativo	45.866	47.627	-3,7%
Circulante	17.877	11.539	54,9%
Caixa e equivalentes de caixa	414	4.299	-90,4%
Contas a receber de clientes	2.555	7.047	-63,7%
Impostos a recuperar	87	153	-43,1%
Contas a receber de partes relacionadas	14.767	0	0,0%
Demais ativos circulantes	54	40	35,0%
Não Circulante	27.989	36.088	-22,4%
Contas a receber de clientes	1.291	1.303	-0,9%
Depósitos judiciais	620	856	-27,6%
Imovéis a comercializar	576	511	12,7%
Contas a receber de partes relacionadas	1.462	750	94,9%
Impostos a recuperar	803	757	6,1%
Demais ativos não circulantes	6	4	50,0%
Investimentos	23.141	31.844	-27,3%
Imobilizado	58	11	427,3%
Intangível	32	52	-38,5%
Passivo e Patrimônio Líquido	45.866	47.627	-3,7%
Circulante	5.336	7.297	-26,9%
Fornecedores	397	356	11,5%
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.631	1.638	-0,4%
Obrigações tributárias parceladas	616	814	-24,3%
Dividendos a pagar	719	1.116	-35,6%
Provisão para garantia de obras	1.973	2.873	-31,3%
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	0	500	-100,0%
Não Circulante	14.505	16.112	-10,0%
Obrigações tributárias parceladas	1.073	1.726	-37,8%
Provisão para garantia de obras	3.169	4.825	-34,3%
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	9.992	9.478	5,4%
Provisão para perda com investimentos	153	0	0,0%
Demais passivos não circulantes	118	83	42,2%
Patrimônio Líquido	26.025	24.218	7,5%
Capital social	16.000	16.000	0,0%
Reserva especial	0	(1.639)	-100,0%
Reserva de lucros	10.025	9.857	1,7%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Total do Ativo**

Os ativos da Companhia totalizaram R\$45,9 milhões em 31 de dezembro de 2018, uma variação negativa de 3,7% em relação a 31 de dezembro de 2017, que totalizou R\$47,6 milhões. Tal variação deve-se principalmente pela redução de R\$8,7 milhões na posição de investimento da Companhia e redução no contas a receber de clientes que totalizou R\$4,5 milhões.

Total do Passivo

Os passivos da Companhia totalizaram R\$19,8 milhões em 31 de dezembro de 2018, uma variação negativa de 15,4% em relação a 31 de dezembro de 2017, que totalizou R\$23,4 milhões, sendo que tal variação ocorreu principalmente devido a: (i) redução de R\$2,6 milhões a título de Provisão para garantia de obras.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido da Companhia totalizou R\$26 milhões em 31 de dezembro de 2018, e em 31 de dezembro de 2017 de R\$24,2 milhões.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Comparação dos resultados nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

Demonstrações de Resultados Consolidado Períodos encerrados em 31.dezembro (Em milhares de Reais - R\$)	31/12/2018	31/12/2017	Var. %
Receita Operacional Líquida	6.814	12.093	-43,7%
Custos dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(6.849)	(10.113)	-32,3%
Lucro Bruto	(35)	1.980	-101,8%
Margem Bruta (%)	-0,5%	16,4%	-16,9 pp
Receitas (Despesas) Operacionais	2.062	1.840	12,1%
Administrativas, comerciais e gerais	(11.385)	(11.175)	1,9%
Equivalência patrimonial	12.511	8.697	43,9%
Outras receitas operacionais líquidas	936	4.318	-78,3%
EBITDA	2.027	3.820	-46,9%
Margem EBITDA (%)	29,7%	31,6%	-1,8 pp
Resultado Financeiro	489	887	-44,9%
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	2.516	4.707	-46,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(16)	(102)	-84,3%
Resultado Líquido do Período	2.500	4.605	-45,7%
Margem Líquida (%)	36,7%	38,1%	-1,4 pp

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Receita Operacional Líquida

A Receita Líquida, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, atingiu R\$6,8 milhões, uma redução de 43,7% em relação a 31 de dezembro de 2017 que atingiu R\$12,1 milhões. Esta variação negativa da receita deveu-se, principalmente, pela redução no volume de obras em execução ao longo dos doze meses e as entregas dos empreendimentos realizadas durante o exercício descritas abaixo;

- (i) Empreendimento residencial Lindenberg Itaim, de alto padrão, composto de uma torre única de 24 unidades e 13,8 mil m² de área construída, localizado na Capital de São Paulo;
- (ii) Obra de terceiros, empreendimento residencial Edifício Residencial Tetrys Pompéia, de médio padrão, composto de uma torre única de 66 unidades e 5,6 mil m² de área construída, localizado na Capital de São Paulo.

Custos de prestação de serviços

O Custo de prestação de serviços totalizou R\$6,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, contra R\$10,1 milhões em 31 de dezembro de 2017, uma redução de 32,3% em razão da redução do volume de obras em execução e entregues.

Lucro Bruto

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, o lucro bruto da Companhia totalizou R\$0,04 milhões negativo, uma redução de 101,8% em relação a 31 de dezembro de 2017 que atingiu R\$2 milhões, devido redução do volume de obras em execução e entregues.

Lucro Líquido do Exercício

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o lucro líquido totalizou R\$2,5 milhões, uma redução de 45,7% em relação a 31 de dezembro de 2017 que atingiu R\$4,6 milhões.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

10.2. Os diretores devem comentar

Resultado operacional e financeiro

a) Resultados das operações da Companhia

(i) *descrição de quaisquer componentes importantes da receita:*

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

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

A composição da receita operacional é demonstrada a seguir:

Resultado das Operações da Companhia (Em milhares de reais)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de serviços	6.440	4.625	7.402
Receitas de assistência técnica	228	(128)	402
Receitas de venda de unidades imobiliárias	26.248	94	15
Impostos sobre receita	(2.877)	(515)	(1.005)
Total	30.039	4.076	6.814

(ii) *fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais:*

O Resultado Líquido apurado no encerramento do 4T20 e nos 12M20 deve-se: (i) apropriação imobiliária da receita operacional; (ii) redução das Despesas Administrativas e Gerais; (iii) crescimento do resultado de Equivalência Patrimonial e; (iii) ganho contábil informado no grupo “Outras Receitas Operacionais Líquidas” no 1T20.

Também vale informar, para um cenário de recuperação do Resultado Líquido dependerá amplamente da contratação de novas obras, o aumento do volume de vendas e os lançamentos de novos empreendimentos.

b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

A Companhia não possui variações das receitas atribuíveis a fatores externos, visto que, a mesma determina o percentual de taxa de administração de construção em contrato de prestação de serviços.

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os nossos contratos de prestação de serviços e vendas de unidades imobiliárias, principalmente o INCC. As variações de receita nos últimos três exercícios são relativas à variação do volume de negócios, bem como da evolução físico-financeira das obras.

c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2020, 2019 e de 2018, a Companhia e suas controladas não possuíam operações de derivativos e nem de risco semelhante.

Análise da sensibilidade das aplicações financeiras – Exercício 2020

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

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

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

Instrumentos Financeiros	Risco	Cenário - 50%	Cenário - 25%	Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário +25%	Cenário +50%
Aplicações financeiras	CDI	1,30%	1,95%	2,60%	3,25%	3,90%
Posição contábil em 31/12/2020 – R\$9.583	R\$ mil	125	187	249	311	374
Contas a receber por venda de imóveis	INCC-M	2,05%	3,08%	4,10%	5,13%	6,15%
Posição contábil em 31/12/2020 – R\$12.188	R\$ mil	250	375	500	625	750
Contas a receber por venda de imóveis	IGP-M	2,50%	3,75%	5,00%	6,25%	7,50%
Posição contábil em 31/12/2020 – R\$1.786	R\$ mil	45	67	89	111	134
Empréstimos e financiamentos	CDI	1,30%	1,95%	2,60%	3,25%	3,90%
Posição contábil em 31/12/2020 – R\$33.720	R\$ mil	439	658	877	1.096	1.316

Análise da sensibilidade das aplicações financeiras – Exercício 2019

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI adicionado aos juros divulgados na nota explicativa nº 4 para capital de giro.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes. Com base nas taxas do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2019, foi definido o cenário provável para um período de 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo consolidado de aplicações financeiras apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros:

Instrumentos Financeiros	Risco	Cenário - 50%	Cenário - 25%	Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário +25%	Cenário +50%
Aplicações financeiras	CDI	2,98%	4,47%	5,96%	7,45%	8,94%
Posição contábil em 31/12/2019 - R\$114	R\$ mil	4	5	7	9	11

Análise da sensibilidade das aplicações financeiras – Exercício 2018

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI adicionado aos juros divulgados na nota explicativa nº 4 para capital de giro.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2018, foram definidos três cenários diferentes. Com base nas taxas do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2018, foi definido o cenário provável para um período de 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo consolidado de aplicações financeiras apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros:

Instrumentos Financeiros	Risco	Cenário - 50%	Cenário - 25%	Cenário provável (valor contábil projetado)	Cenário +25%	Cenário +50%
Aplicações financeiras	CDI	3,20%	4,80%	6,40%	8,00%	9,60%
Posição contábil em 31/12/2018 - R\$388	R\$ mil	13	19	25	31	38

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

10.3 Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:

(a) *Introdução ou alienação de segmento operacional*

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, não houve introdução ou alienação de segmentos operacionais da Companhia não refletida nas demonstrações financeiras.

(b) *Constituição, aquisição ou alienação de participação societária*

Em janeiro de 2018, através de instrumento particular de compra e venda de quotas, a controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. adquiriu a parcela de 20% da participação societária da Ink Pinheiros Empreendimento e Participações Ltda., para desenvolvimento de empreendimento imobiliário, cabe destacar que não houve aquisição de controle. O patrimônio líquido adquirido foi de R\$1.267 pelo montante de R\$1.164, gerando um ganho de R\$103.

Em abril de 2018, através de instrumento particular de compra e venda de quotas a controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda., adquiriu 50% de participação na sociedade Trevi Incorporação Ltda., da Lindencorp Participações e Incorporações Ltda., cabe destacar que não houve aquisição de controle. O patrimônio líquido adquirido foi de R\$4 negativo pelo montante de R\$12, gerando uma perda de R\$16.

Em maio de 2018, a Controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda., através de instrumento particular de compra e venda, cessão e transferência de quotas sociais e outras avenças, vendeu sua participação total na Pisa Incorporação SPE Ltda. para a Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.. O investimento foi vendido pelo seu valor de patrimônio líquido de R\$2.580.

Em setembro de 2018, através de instrumento particular de compra e venda de quotas a controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda., adquiriu 100% de participação na sociedade Viseu Incorporação Ltda., da Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. O patrimônio líquido adquirido foi de R\$7 pelo montante de R\$25, gerando uma perda de R\$18.

Em novembro de 2018, através de contrato particular de compra e venda de quotas, a Construtora Adolpho Lindenberg S.A. adquiriu da empresa do Grupo LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. 100% da participação societária da Lindenhous Comercialização Private Ltda. O patrimônio líquido adquirido foi de R\$33 pelo montante de R\$1 (hum real), gerando um ganho de R\$33.

Em novembro de 2018, através de contrato particular de compra e venda de quotas, a controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. adquiriu da empresa do Grupo Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. 100% da participação societária da Ferrette Incorporação Ltda. O patrimônio líquido adquirido foi de R\$3 negativo pelo montante de R\$1, gerando uma perda de R\$4.

Em novembro de 2018, através de contrato particular de compra e venda de quotas, a controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. adquiriu da empresa do Grupo Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. 100% da participação societária da Novara Incorporação Ltda. O patrimônio líquido adquirido foi de R\$4 pelo montante de R\$1 (hum real), gerando um ganho de R\$4.

Em dezembro de 2018, após a realização da venda de um imóvel situado na Capital de São Paulo/SP, no valor total de R\$ 18,2 milhões no mês de novembro de 2018. a Controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda., através de instrumento particular de compra e venda, cessão e transferência de quotas sociais e outras avenças, vendeu sua participação total de 50% na Leal Participações Ltda. para a Sei Novo Negócio 47 Empreendimento Imobiliário Ltda. (Setin). O patrimônio líquido vendido foi de R\$10 pelo montante de R\$500 (quinhentos reais), gerando uma perda de R\$10.

Em abril de 2019, através de instrumento de compra e venda de quotas, a controladora Lindenberg São Paulo adquiriu, da empresa Grupo Lindencorp Participações e Incorporações Ltda., 37% da participação societária na SPE Laurenza Incorporação Ltda. O patrimônio líquido adquirido foi de R\$1.703 pelo montante de R\$2.259, gerando um ganho de R\$555.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

Em abril de 2019, através de contrato social a controladora Lindenberg São Paulo constituiu 100% da participação societária na SPE Varese Incorporação Ltda., com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário de médio e alto padrão.

Em maio de 2019, através de contrato social a controladora Lindenberg São Paulo constituiu 100% da participação societária na SPE Barolo Incorporação Ltda., com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário de médio e alto padrão.

Em julho de 2019, a controladora Lindenberg São Paulo encerra a SPE Acireale Incorporação Ltda. e declina do desenvolvimento do empreendimento.

Em outubro de 2019, através de contrato social a controladora CAL Construtora Adolpho Lindenberg constituiu juntamente com o Fundo de Investimentos Sieben 100 Real Estate Investimentos Ltda., 15% da participação societária da empresa Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda., com o objetivo de desenvolver unidades imobiliárias de médio e alto padrão.

Em novembro de 2019, através de instrumento de compra e venda de cotas a controladora Lindenberg São Paulo vende sua participação societária na empresa SPE Eugenio de Medeiros Incorporação Ltda., o que corresponde 20% da sociedade, pelo preço de R\$2.223, seu patrimônio líquido era de R\$1.242, gerando um ganho de R\$980.

Não houve novos eventos em 2020.

c) *Eventos ou operações não usuais*

Adicionalmente, em agosto de 2013 o Ministério Público do Trabalho distribuiu Ação Civil Pública contra a Companhia, cujo valor inicialmente atribuído foi de R\$100 milhões, considerando multa a título de dano moral a favor do FAT (Fundo de Amparo do Trabalhador).

A defesa da Companhia consiste em demonstrar a qualidade empregada em segurança e saúde do trabalho, bem como em esclarecer e refutar a absoluta impropriedade do procedimento e das acusações feitas pelo Ministério Público do Trabalho. As cominações apontadas pelo último se apoiam em laudo deficiente que apresenta situações absolutamente genéricas e subjetivas. A acusação também elenca inúmeros apontamentos repetitivos, agravando sobremaneira a imposição das multas aplicadas, conforme expressamente demonstrado na defesa apresentada pela Companhia.

A Companhia ingressou com Recurso Ordinário contra a sentença e apresentou petição de juntada a fim de comprovar o cumprimento das obrigações de fazer. O Acórdão resultante dos recursos apresentados pelas Partes, assinado/emitido em 13 de dezembro de 2016 (publicado em 31 de janeiro de 2017), manteve a condenação de primeira instância da Companhia em dois tópicos: (1) indenização por danos morais coletivos; e (2) obrigações de fazer elencadas na inicial, mediante cominação judicial. No tocante ao dano moral coletivo, aumentou a indenização para R\$5 milhões, e, no que se refere às obrigações de fazer apontadas na inicial, elevou a multa judicial para R\$50 em caso de descumprimento.

A Companhia apresentou embargos de declaração julgado em 14 de março de 2017. O processo foi suspenso em 18 de maio de 2017 para tratativas de negociações entre as Partes, que chegaram a um acordo em 13 de dezembro de 2017. Nos termos da cláusula segunda do referido acordo celebrado com o Ministério Público do Trabalho, a Companhia se comprometeu a pagar R\$2.000 em 4 parcelas anuais sem correção no valor de R\$500, sendo que a primeira parcela de R\$500 foi paga em 25 de abril de 2018. Em 14 de novembro de 2018 realizamos a quitação no valor de R\$1.234, obtendo um desconto de R\$266.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**10.4 Mudanças significativas nas práticas contábeis / Ressalvas e ênfases****a) Mudanças significativas nas práticas contábeis e efeitos significativos das alterações das práticas contábeis**

Práticas adotadas a partir de 1 de janeiro de 2018:

A Companhia adotou o CPC 47/IFRS 15 (Receitas de Contratos com Clientes) e o CPC 48 /IFRS 9 (Instrumentos Financeiros) a partir de 1º de janeiro de 2018. A adoção do CPC 47/IFRS 15, não resultou em impactos nas demonstrações financeiras, visto que o critério de reconhecimento de receita adotado pela Companhia já encontrava-se em linha aos requisitos da nova norma. Em relação ao CPC 48/IFRS 9, a Companhia avaliou a classificação dos seus instrumentos financeiros em 1º de janeiro de 2018, e realizou a reclassificação dos mesmos conforme requerido pelo IFRS 9/CPC 48, não houve necessidade de reclassificação dos passivos financeiros, as alterações dos ativos financeiros estão demonstradas abaixo:

	Controladora			01/01/18 - IFRS 19 / CPC 48	
	31/12/2017 - IAS 39 / CPC 38				
	Empréstimos e recebíveis	Outros Ativos Financeiros	Outros passivos financeiros	Custo Amortizado	Valor justo através do resultado
Ativos Financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	174	-	-	-	174
Contas a receber de clientes	-	1.789	-	1.789	-
Contas a receber de partes relacionadas	-	5.751	-	5.751	-
	<u>174</u>	<u>7.540</u>	<u>-</u>	<u>7.540</u>	<u>174</u>
Passivos Financeiros					
Fornecedores	-	-	154	154	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>154</u>	<u>154</u>	<u>-</u>
	<u>174</u>	<u>7.540</u>	<u>154</u>	<u>7.386</u>	<u>174</u>

	Consolidado			01/01/18 - IFRS 19 / CPC 48	
	31/12/2017 - IAS 39 / CPC 38				
	Empréstimos e recebíveis	Outros Ativos Financeiros	Outros passivos financeiros	Custo Amortizado	Valor justo através do resultado
Ativos Financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	4.299	-	-	-	4.299
Contas a receber de clientes	-	8.350	-	8.350	-
Contas a receber de partes relacionadas	-	750	-	750	-
	<u>4.299</u>	<u>9.100</u>	<u>-</u>	<u>9.100</u>	<u>4.299</u>
Passivos Financeiros					
Fornecedores	-	-	356	356	-
Outras contas a pagar	-	-	83	83	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>439</u>	<u>439</u>	<u>-</u>
	<u>4.299</u>	<u>9.100</u>	<u>439</u>	<u>8.661</u>	<u>4.299</u>

Novas normas e interpretações ainda não adotadas:

Foram aprovadas e emitidas as seguintes normas e interpretações pelo IASB, que ainda não está em vigência e não foi adotada de forma antecipada pela Companhia. A Administração avalia os impactos de sua adoção conforme mencionado abaixo:

i) IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil (CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil)

A nova norma substitui o IAS 17 – “Operações de Arrendamento Mercantil” e correspondentes interpretações e determina que os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de valores irrelevantes dos ativos envolvidos na operação.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. Essa norma entre em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019.

A Administração avaliou os impactos da nova norma e estima um valor presente líquido de obrigações de R\$987 de passivo, ou R\$1.300 de saldo bruto de obrigações, bem como o montante correspondente registrado no ativo a título de direito de uso. O principal efeito está relacionado a locação de imóvel sede da Companhia.

Por ora, o entendimento é de que o potencial efeito seja o reconhecimento de um valor próximo desse como ativo e como passivo, com uma distribuição de despesa maior no início e menor no final, se comparado com a contabilização atual das despesas de arrendamento. Dada à complexidade do tema, pode ser que, até a adoção inicial dessa norma, haja revisão da conclusão e dos itens no escopo, incluindo premissas para apuração dos valores presentes líquidos.

- ii) IFRIC 23 – Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro)

A nova interpretação estabelece requisitos de reconhecimento e mensuração em situações onde a Companhia tenha definido durante o processo de apuração dos impostos sobre o lucro (imposto de renda e contribuição social) a utilização de tratamentos fiscais incertos, que podem vir a ser questionados pela autoridade fiscal.

(b) *Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis*
Efeitos da adoção das IFRSs e dos CPCs no balanço patrimonial consolidado

A administração da Companhia avaliou e concluiu que não houve impacto decorrente da adoção das novas normas vigentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 2017 e de 2016.

c) *Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor*

Em 31 de dezembro de 2018, houve uma ênfase no relatório dos auditores independentes, as quais estão reproduzidas em sua íntegra, a seguir:

Conforme descrito na Nota Explicativa 2. a), as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados a transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

10.5 Políticas contábeis críticas

Os diretores devem indicar e comentar políticas contábeis críticas adotadas pelo emissor, explorando, em especial, estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não-circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros

A Companhia registra suas provisões para contingências de acordo com a classificação de seus assessores legais, seguindo o critério legal (provável / possível / remoto). No que se refere a créditos fiscais a Companhia realiza a ativação de tais créditos conforme revisão anual aprovada pelo Conselho de Administração em relação às projeções de utilização de tais créditos.

Como regra geral, na preparação das demonstrações financeiras, são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registros de ativos, passivos e outras operações tais como: as provisões para contingências aqui mencionadas, provisão para créditos de liquidação duvidosa, provisão para distratos, vida útil dos bens do imobilizado, resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis, e imposto de renda sobre receitas corrente e diferido, classificação de curto e longo prazo, entre outros. Os diretores e principais executivos da Companhia monitoram e revisam periodicamente estas estimativas e premissas a fim de que os valores das mesmas estejam sempre o mais próximo possível dos valores reais resultantes das operações da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs

10.6 Comentários dos diretores sobre os Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

a. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:

i. Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

A Companhia não realizou nos últimos 03 exercícios operações de arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos.

ii. Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos.

A Companhia não realizou nos últimos 03 exercícios operações de carteira de recebíveis sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidade.

iii. Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

A Companhia não realizou nos últimos 03 exercícios compra de produtos ou serviços mediante a emissão de contratos futuros.

iv. Contratos de construção não terminada

A Companhia não possui contratos de construção não terminados (não cumpridos) nos últimos 03 exercícios;

v. Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

A Companhia não realizou nos últimos 03 exercícios operações de contratos de recebimentos futuros de financiamentos.

b. Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

A Companhia possui o seguinte item não evidenciado nas demonstrações financeiras dos últimos 03 exercícios;

- Controles Internos

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados é satisfatório na prática de elaboração de suas demonstrações financeiras, assegurando eficiência e precisão. A Companhia usa o sistema Mega, programa ERP que permite uma gestão eficiente de todas as atividades da empresa com foco no desempenho equilibrado e nos processos corporativos.

O estudo e a avaliação do sistema contábil e de controles internos da Companhia, conduzido pelos auditores independentes, em conexão com a auditoria das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020, 2019 e de 2018 foi efetuado com o objetivo de determinar a natureza, oportunidade e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos.

Como resultado desse estudo e avaliação, efetuado na extensão e com os objetivos antes mencionados, foram feitas à Companhia sugestões de aprimoramento dos controles internos. Na avaliação da Administração, nenhuma das sugestões feitas pelos auditores independentes se configura como uma deficiência significativa do sistema contábil e de controles internos.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados

10.7 Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.6, os diretores devem comentar:

A Companhia possui o seguinte item não evidenciados nas demonstrações financeiras dos últimos 03 exercícios;

- Controles Internos

a) Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor;

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados é satisfatório na prática de elaboração de suas demonstrações financeiras, assegurando eficiência e precisão. A Companhia usa o sistema Mega, programa ERP que permite uma gestão eficiente de todas as atividades da empresa com foco no desempenho equilibrado e nos processos corporativos.

b) Natureza e o propósito da operação;

Os controles internos tem o propósito de monitorar e avaliar os riscos e melhorias durante os processos realizados pela Companhia.

c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação;

Descrevemos abaixo as deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente.

O estudo e a avaliação do sistema contábil e de controles internos da Companhia, conduzido pelos auditores independentes, em conexão com a auditoria das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020, 2019 e de 2018, foi efetuado com o objetivo de determinar a natureza, oportunidade e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos.

Como resultado desse estudo e avaliação, efetuado na extensão e com os objetivos antes mencionados, foram feitas à Companhia sugestões de aprimoramento dos controles internos. Na avaliação da Administração, nenhuma das sugestões feitas pelos auditores independentes se configura como uma deficiência significativa do sistema contábil e de controles internos.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

10.8 Comentários dos diretores indicando os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

i) Investimentos, incluindo; (inclusive descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos, fontes de financiamento dos investimentos e desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos)

Para desenvolvermos nosso plano de negócios que consiste na prestação de serviço de construção, gerenciamento de construção e incorporação de empreendimentos imobiliários, são necessárias fontes de investimento. As principais fontes de financiamento utilizadas pela Companhia são as linhas de crédito obtidas com bancos e outras instituições financeiras.

Não houve e não há planejamento de desinvestimentos.

ii) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não houve aquisições de terrenos, plantas, equipamentos, ou outros ativos relevantes.

iii) Novos produtos e serviços (inclusive descrição das pesquisas em andamento já divulgadas, montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços, projetos em desenvolvimento já divulgados e montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços)

A Companhia possui novos projetos em desenvolvimento e busca parceiros financeiros com a objetivo de possuir participação societária minoritária em projetos imobiliários residenciais, pois, conforme descrito na alínea “a” do subitem 10.8, o foco dos negócios da Companhia é prestação de serviço de construção, gerenciamento de construção e incorporação de empreendimentos imobiliários.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

10.9. Outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção 10.