

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	7
5.3 - Descrição - Controles Internos	10
5.4 - Programa de Integridade	12
5.5 - Alterações significativas	15
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	17

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	18
10.2 - Resultado operacional e financeiro	27
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	29
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	30
10.5 - Políticas contábeis críticas	32
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	36
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	37
10.8 - Plano de Negócios	38
10.9 - Outros fatores com influência relevante	40

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

5.1. Em relação aos riscos indicados no item 4.1, informar:

a) se a Companhia 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

Não possuímos uma política formalizada de gerenciamento de riscos, contudo adotamos procedimentos internos e de atribuição de funções e de competências hierárquicas entre diversas áreas e departamentos da Companhia que tem por finalidade controlar, monitorar e mitigar riscos, de acordo com os objetivos e orientação geral dos negócios fixados pela Administração.

Nesse sentido, decisões estratégicas e de impacto são periodicamente discutidas sob o ponto de vista sistêmico pelo Comitê Executivo dentro da sua competência estatutária, ou, conforme o caso, pelo Conselho de Administração da Companhia. Entendemos que os principais riscos aos quais estamos expostos são tratados nas práticas e objetivos específicos desenvolvidos por cada área responsável por determinado risco, sob a orientação e supervisão da Administração. No entanto, informamos que estamos constantemente monitorando os riscos aos quais estamos expostos, e que estudamos a formalização, no futuro, de política consolidada de gerenciamento de riscos, como parte do processo de adequação às regras do Regulamento do Novo Mercado da B3 –Brasil, Bolsa, Balcão que passou a vigorar em janeiro de 2018, aplicável à Companhia. Por fim, cumpre destacar que possuímos um Código de Conduta e Ética, avaliado e aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 10 de maio de 2012, quando da aprovação do referido código.

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

i) os riscos para os quais se busca proteção;

Não possuímos uma política formalizada de gerenciamento de riscos, contudo adotamos procedimentos internos e de atribuição de funções e de competências hierárquicas entre diversas áreas e departamentos da Companhia que tem por finalidade controlar, monitorar e mitigar riscos, de acordo com os objetivos e orientação geral dos negócios fixados pela Administração. Dentre os riscos mencionados no item 4.1 deste Formulário de Referência, levando-se em conta a relação entre probabilidade e impacto, e o apetite ao risco estabelecido pela Administração, adotam-se medidas e procedimentos para monitorar e mitigar os seguintes riscos:

- Riscos associados a mudanças nas condições macroeconômicas
- Riscos associados a mudanças nas condições de mercado e de concorrência
- Riscos associados a mudanças regulatória
- Riscos associados a execução dos projetos
- Riscos associados ao banco de terreno
- Riscos associados a oferta de crédito a clientes
- Riscos associados à alteração de legislação contábil

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

- Riscos associados à alteração de legislação tributária
- Riscos associados a atração e retenção de colaboradores
- Riscos associados a fornecedores
- Riscos associados ao uso de mão de obra terceirizada
- Riscos associados a processos judiciais e administrativos
- Riscos associados a temas socioambientais

ii) os instrumentos utilizados para proteção

- ***Riscos associados a mudanças nas condições macroeconômicas***

Através do departamento de Tesouraria, monitoramos as variações dos principais indicadores macroeconômicos, tais como índices de inflação (IGP-M e INCC), taxas de juros, disponibilidade de crédito e custo de captação. Adicionalmente, o Conselho de Administração e a Diretoria são formados por membros com experiências diversificadas e complementares, de forma a criar um fórum de discussões que permita o estabelecimento de estratégias que minimizem efeitos adversos.

Conforme detalhado nos itens 4.2. e 5.2 deste Formulário de Referência, não fazemos uso de nenhum instrumento derivativo com objetivo de proteção patrimonial, uma vez que a Administração busca captar as nossas dívidas com os mesmos índices aplicados nos ativos, minimizando sua exposição à variação de tais índices. Atualmente, os recebíveis de unidades em construção são indexados ao INCC (mesmo índice que corrige a variação de preço de insumos de construção), enquanto os recebíveis de unidades entregues são indexados ao IGP-M, e o caixa é aplicado em produtos bancários com rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário –CDI (índices utilizados para a correção de empréstimos corporativos).

A Companhia e suas controladas priorizam as aplicações do caixa em investimentos de instituições financeiras de primeira linha e em títulos de liquidez diária.

- ***Riscos associados a mudanças nas condições de mercado e de concorrência***

O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A Companhia, por meio de sua Diretoria, constantemente monitora os níveis de concorrência, preço e velocidade de vendas nas regiões de influência dos empreendimentos em construção e em seu banco de terrenos, como forma de permitir a Companhia reagir de maneira rápida a eventuais mudanças de cenário. Adicionalmente, o Conselho de Administração e a Diretoria são formados por membros com experiências diversificadas e complementares, de forma a criar um fórum de discussões que permita o estabelecimento de estratégias que minimizem efeitos adversos.

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

- ***Riscos associados a mudanças regulatórias***

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção. A nossa Diretoria, em conjunto com entidades de classe como o Sindicato da Habitação –SECOVI, Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário –ADEMI e a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias –ABRAINC, fazem o acompanhamento de discussões e projetos de lei em tramitação. Apesar de ser um risco impossível de ser totalmente mitigado, buscamos estar constantemente inteirados sobre as potenciais alterações de regulação em discussão.

- ***Riscos associados a execução dos projetos***

Temos instruções para processos de produção da atividade de obra, que auxiliam na padronização da qualidade de todos os serviços. Periodicamente são realizadas auditorias internas de qualidade em obras próprias, de parceiros, que objetivam auxiliar na disseminação e manutenção da nossa cultura construtiva. Além disso, ainda são feitos acompanhamentos semanal dos custos. Essas ações têm o intuito de minimizar eventuais desvios. As auditorias internas de qualidade em obras próprias, de parceiros e de terceiros são conduzidas pela diretoria de engenharia e pela diretoria de planejamento de obras que reportam ao Comitê Executivo com uma periodicidade semanal.

- ***Riscos associados ao banco de terrenos***

Todas as nossas aquisições de terrenos são previamente aprovadas pelo Comitê de Executivo. A compra é apenas realizada após auditoria detalhada do imóvel. Com uma área de prospecção de terreno própria, monitoramos também as principais transações de compra e venda de terrenos no mercado imobiliário como forma de entender melhor as políticas de preço praticadas pelos principais concorrentes do setor.

- ***Riscos associados a oferta de crédito a clientes***

Com relação às contas a receber, restringimos nossa exposição a riscos de crédito por meio de vendas a uma base ampla de clientes e do monitoramento contínuo da capacidade de crédito dos clientes. Adicionalmente, não existem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real (alienação fiduciária) de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência. Em comparação com anos anteriores, identificamos uma diminuição do risco relacionado à disponibilidade de recursos para financiamento imobiliário no mercado, uma vez que as cadernetas de poupança, principal fonte de *funding* do setor, com da taxa de juros de 6,00% a.a., vem apresentando captação líquida positiva. Independentemente da melhora, seguimos avaliando fontes alternativas à poupança ao crédito habitacional, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), consórcios, financiamento direto pela incorporadora com securitização de recebíveis e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) –essa última ainda em regulamentação.

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

- ***Riscos associados à alteração de legislação contábil***

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). A modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações e informações financeiras da Companhia, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

- ***Riscos associados à alteração de legislação tributária***

As nossas SPEs estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) regime especial de tributação ("RET"), promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O Departamento de Contabilidade e Fiscal da Companhia, em conjunto com entidades de classe como a Associação Brasileira das Companhias Abertas – ABRASCA, faz o acompanhamento de discussões e de projetos de lei em tramitação relacionados ao eventual cancelamento ou mudanças desses regimes. Apesar de ser um risco impossível de ser totalmente mitigado, buscamos estar constantemente inteirados sobre as potenciais alterações de legislação em discussão.

- ***Riscos associados a atração e retenção de colaboradores***

Temos como prática de remuneração para nossos administradores e colaboradores o alinhamento das melhores práticas de mercado, de acordo com as funções e responsabilidades de cada um. O nosso objetivo é atrair e reter profissionais que tenham qualificação, competência e perfil que atendam às características e necessidades do negócio. A remuneração é estabelecida com base em pesquisas de mercado e considerando os nossos interesses e situação.

- ***Riscos associados a fornecedores***

Temos especificações rigorosas quanto à escolha de nossos fornecedores, as quais são baseadas não somente na qualidade e preço dos produtos, mas também na sua reputação e situação financeira. Além disso, mantemos rígidos controles de qualidade, de maneira a assegurar que os insumos atendam às especificações antes de sua instalação, minimizando assim, eventuais custos de re-execução e garantia. Evitamos acordos de exclusividade com quaisquer de nossos fornecedores. A nossa prática consiste em trabalhar junto aos fornecedores, possibilitando que programem sua produção, a fim de atender à nossa demanda ou que a notifiquem com

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

antecedência, caso não seja possível atendê-la. Visamos formar parcerias sólidas e de longa duração, que garantem a produção do material especificado, bem como minimizam a dificuldade de fornecimento em épocas de alta demanda de mercado. Considerando o grande volume de empreendimentos de construção dos quais participamos e o bom e duradouro relacionamento que mantemos com alguns de nossos fornecedores, conseguimos alcançar economias de escala significativa em nossas compras de materiais e serviços, possibilitando o fechamento de acordos de compra e venda mais vantajosos em termos de custo com fornecedores.

- ***Riscos associados ao uso de mão de obra terceirizada***

Temos como princípio combater e proibir terminantemente trabalho infantil, escravo ou análogo à escravidão em toda a sua cadeia, adotando essa prática também no âmbito dos contratos corporativos e de suprimentos. Cláusulas específicas anticorrupção são incluídas apenas nos

contratos de aquisição de imóveis para incorporação celebrados por nós. O Código de Conduta e Ética também é levado ao conhecimento dos parceiros. São realizadas, ainda, auditorias para mensuração sistemática das condições de trabalho em todas as obras próprias, realizadas por parceiros e terceirizados.

A visita aos canteiros e às instalações provisórias de habitação é um dos focos, já que esses espaços são usados por parceiros para alojar temporariamente os colaboradores durante o período de obras. São considerados aspectos de conforto e higiene nos ambientes de trabalho.

- ***Riscos associados a processos judiciais e administrativos***

Somos, e podemos ser no futuro, réus ou autores em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou penal, decorrente de crimes ambientais ou tributários, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. Não podemos garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Decisões contrárias aos nossos interesses que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão nos afetar adversamente. O Departamento Jurídico, vinculado à Diretoria Financeira, faz o acompanhamento dos processos em andamento, enquanto o Departamento de Contabilidade e Fiscal, vinculado a Diretoria Financeira, faz o acompanhamento dos provisionamentos eventualmente decorrentes desses processos.

- ***Riscos associados a temas socioambientais***

Todas as nossas aquisições de terrenos são previamente aprovadas pelo Comitê Executivo, por meio da assinatura de autorização de compra que traz, dentre outras informações, as condições do entorno na qual o terreno está inserido, bem como laudos técnicos-ambientais. A compra é realizada após auditoria detalhada do terreno por engenheiros ambientais independentes, incluindo, mas não se limitando a, mapeamento do maciço arbóreo, delimitação de vegetação ou áreas especialmente protegidas, restrições a remoção de árvores, possibilidade de compensação ambiental e estudo dos níveis de contaminação do solo. Dessa forma,

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

busca-se mitigar impactos adversos no resultado relacionados a problemas com a vizinhança e com passivos ambientais pré-existent.

A gestão dos resíduos é contemplada com ações para reduzir a geração de material. Essas ações abrangem, essencialmente, projetos que visam uso e consumo mais racional e padrões de qualidade para maior eficiência e economia dos processos, além de medidas para fazer a correta segregação e destinação de matérias e descartes. A separação e destinação dos resíduos seguem a Política Nacional de Resíduos Sólidos e seu Decreto Regulamentar (Lei nº 12.305/2010 e Decreto nº 7.404/2010), as Resoluções nº 307/2002, nº348/2004, nº431/2011, nº 448/2012 e nº 469/2015 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama) e as normas municipais sobre o tema. Além disso, especificamente com relação à destinação dos resíduos, a Companhia contrata somente terceiros devidamente autorizados/licenciados para o transporte e disposição final ambientalmente adequada.

Para aperfeiçoar sua gestão, monitoramos alguns aspectos relativos ao uso de materiais –como o concreto.

Adicionalmente, temos, em todos os seus canteiros de obra, seguro de risco de engenharia.

iii) estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos;

O controle e monitoramento de riscos é realizado pelo Comitê Executivo dentro da sua competência estatutária, sendo que as Diretorias e gerencias são responsáveis por reportar tais matérias ao comitê. Caso o Comitê não tenha autonomia estatutária, a matéria deverá ser reportada ao Conselho de Administração da Companhia.

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

Atualmente, não temos política de gerenciamento de riscos formal. Os nossos riscos são monitorados de forma contínua por nossos Administradores, que avaliam se as práticas adotadas na condução das nossas atividades estão adequadas aos controles internos estabelecidos, a fim de identificar mudanças no nível de desempenho requerido ou esperado. Ajustes de eventuais adaptações aos procedimentos de controles internos são realizados por seus administradores à medida que julgados necessários. A nossa administração tem estudado modelos de políticas e de sistemas de gestão de risco, a fim de estabelecer estrutura adequada à nossa realidade e avaliar sua implantação, como parte do processo de adequação às regras do Regulamento do Novo do Mercado da B3 –Brasil, Bolsa, Balcão que passou a vigorar em janeiro de 2018, aplicável à nós. Adicionalmente, não possuímos departamentos de *compliance* nem auditoria interna. Por fim, o descumprimento de quaisquer normas anticorrupção acarretará em sanções disciplinares, podendo ocasionar até mesmo a rescisão do contrato do infrator.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**5.2 Em relação aos riscos de mercado indicados no item 4.2, informar**

a. Se a Companhia 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

Não possuímos uma política formalizada de gerenciamento de riscos, contudo adotamos procedimentos internos e de atribuição de funções e de competências hierárquicas entre nossas diversas áreas e departamentos que tem por finalidade controlar, monitorar e mitigar riscos, de acordo com os objetivos e orientação geral dos negócios fixados pela Administração.

Nesse sentido, decisões estratégicas e de impacto são periodicamente discutidas sob o ponto de vista sistêmico pelo Comitê Executivo dentro da sua competência estatutária, ou, conforme o caso, pelo Conselho de Administração da Companhia.

Entendemos que os principais riscos aos quais estamos expostos são tratados nas práticas e objetivos específicos desenvolvidos por cada área responsável por determinado risco, sob a orientação e supervisão da Administração. No entanto, informamos que estamos constantemente monitorando os riscos aos quais estamos expostos, e que estudamos a formalização, no futuro, de política consolidada de gerenciamento de riscos.

b. Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado, quando houver, incluindo

i) riscos para os quais se busca proteção

Apesar de não possuímos uma política formalizada de gerenciamento de riscos, buscamos proteção quanto a riscos de taxas de juros e risco de crédito. Apesar de não estarmos expostos a riscos cambiais, uma vez que não temos operações no exterior, não realizamos vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, tampouco possuímos endividamento dessa natureza, há indiretamente um impacto no preço de alguns insumos atrelados a commodities, como aço (estrutura), cobre (cabos elétricos) e petróleo (impermeabilizantes). Para mais informações a respeito de tais riscos, vide seção 4.2 deste Formulário de Referência.

ii) estratégia de proteção patrimonial (hedge)

A Companhia e suas controladas diretas e indiretas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem as aplicações financeiras, a captação de empréstimo para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições usuais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

de créditos e de taxas de juros. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associado a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição à riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a Administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de taxas de juros por meio da contratação de empréstimos e financiamentos que refletem as seguintes características, na data da elaboração deste formulário:

- (a) Financiamentos para construção em moeda nacional com taxas que variam entre 8,30% a.a e 10,60%a.a., acrescidos de variação da Taxa Referencial (TR);
- (b) Empréstimos em moeda nacional com taxas que variam entre 1,35% a.a e 3,62% a.a., acrescidos da variação do CDI.

A Companhia não se utiliza de nenhum instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que pela característica dos índices os quais as suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados. Atualmente, os recebíveis de unidades em construção são indexados ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) (mesmo índice que corrige a variação de preço de insumos de construção); enquanto que os recebíveis de unidades entregues são indexados ao Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e há a incidência de juros Tabela Price, e o caixa é aplicado em produtos bancários com rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário –CDI (índices utilizados para a correção de empréstimos corporativos). Adicionalmente, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

iii) instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

A Companhia não utiliza quaisquer instrumentos financeiros para proteção patrimonial

iv) parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

Visando a manutenção da rentabilidade e da liquidez, a Companhia monitora as projeções de mercado futuro dos índices de inflação (IPCA, IGP-M e INCC) e taxas de juros através do boletim Focus, do Banco Central do Brasil, e de reuniões periódicas com os economistas chefes das principais instituições financeiras brasileira.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado***v) Se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos***

A Companhia não realiza operações com instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial.

vi) Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

O Comitê Executivo e o Conselho de Administração são responsáveis por monitorar e mitigar os riscos dentro das suas respectivas competências estatutárias. O controle e monitoramento de riscos realizado por cada departamento é diretamente orientado e supervisionado pelo Comitê Executivo e pela Administração da Companhia.

c) Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Atualmente, a Companhia não tem política de gerenciamento de risco de mercado formal. Os riscos de mercado são monitorados de forma contínua por seus Administradores e pelo Comitê Executivo, que avaliam se as práticas adotadas na condução das atividades da Companhia estão adequadas aos controles internos estabelecidos a fim de identificar mudanças no nível de desempenho requerido ou esperado. Ajustes de eventuais adaptações aos procedimentos de controles internos são realizados por seus Administradores e pelo Comitê Executivo à medida que julgados necessários. A administração da Companhia tem estudado modelos de políticas de gestão de risco, a fim de estabelecer estrutura adequada à realidade da Companhia e avaliar sua implantação, como parte do processo de adequação às regras do Regulamento do Novo Mercado da B3 –Brasil, Bolsa, Balcão que passou a vigorar em janeiro de 2018, aplicável à Companhia.

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

5.3. Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras – Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor

A Companhia implementou e mantém controles internos de modo a fornecer aos seus acionistas razoável segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações e demais informações financeiras, pautando-se, para tanto, em regras contábeis emitidas por órgãos e entidades nacionalmente reconhecidas, tais como os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) previamente aprovados e referendados pela CVM e as normas contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

(a) Principais práticas de controles internos e grau de eficiência de tais controles

A nossa área de Engenharia é dividida em dois subdepartamentos: Técnico e de Planejamento Orçamentário, de modo que ambos são responsáveis por controles mútuos e ajustes constantes, geridos por diretorias diferentes. Sob a área Financeira, dispomos de um departamento de Planejamento Financeiro que, com a colaboração do Departamento Contábil e da Controladoria, é responsável por projetar e controlar a evolução de custos e despesas das demais áreas. Em paralelo, todas as atualizações das respectivas áreas são acompanhadas pelo Comitê Executivo, realizado semanalmente, tendo como função o constante melhoramento da gestão e aprimoramento dos processos. A Companhia utiliza o sistema MEGA, que permite uma gestão eficiente de todas as suas atividades.

Desde 2017, as nossas demonstrações financeiras são auditadas pela Baker Tilly Brasil Auditores & Consultores, a qual, anualmente, elabora uma carta de recomendações em relação aos nossos controles internos, conforme necessário. A Companhia entende que o nível de eficiência dos controles internos adotados é satisfatório para o desenvolvimento de suas atividades.

(b) Estruturas organizacionais envolvidas

Toda a estrutura organizacional da Companhia é integrada, viabilizando um eficaz funcionamento entre os departamentos. A estrutura organizacional se dá da seguinte forma:

- Diretoria Financeira: Contabilidade, Controladoria, Planejamento Financeiro, Administrativo, Recursos Humanos, Relações com Investidores e Sócios, Jurídico e Contas a Pagar;
- Diretoria Executiva;
- Novos Negócios;
- Engenharia: Diretoria Técnica e Diretoria de Orçamento e Planejamento; e
- Diretoria Comercial: *Marketing*, Assessoria e Trisul House (nossa imobiliária)

O acompanhamento e revisão dos trabalhos da empresa de auditoria mencionada no item (a) acima fica a cargo da Diretoria Financeira, sendo liderada pelo nosso Diretor Financeiro, que é responsável pelo relacionamento com os auditores externos para compreender possíveis riscos aos nossos negócios, acionando,

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

quando necessário, as Diretorias Executivas responsáveis para a pronta implementação de planos de ação corretivos. Além de acompanhar a eficiência dos controles internos, o Conselho de Administração revisa e aprova trimestralmente as nossas demonstrações de resultados.

(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 trabalhos de auditoria dos controles internos são realizados pelo Comitê Executivo, presidido pelo Diretor Presidente e pelo Presidente do Conselho de Administração, que acompanham, revisam, supervisionam periodicamente e monitoram semanalmente a prestação de contas dos nossos demais executivos. As eventuais deficiências encontradas nos controles são discutidas e endereçadas com os respectivos Diretores das áreas. O resultado desses trabalhos é apresentado trimestralmente ao Conselho de Administração.

(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

Os nossos auditores externos, durante a execução de seus trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não identificaram deficiências significativas ou recomendações no relatório do auditor independente, conforme classificação prevista nas normas brasileiras e internacionais de auditorias.

(e) Comentários dos Diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Conforme mencionado no item 5.3 (d), os nossos auditores independentes não identificaram deficiências e recomendações consideradas significativas nos controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

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, irregularidades 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

Temos um Código de Conduta Ética que reúne os principais valores, princípios, regras e procedimentos de integridade, relacionados não apenas a questões éticas, como também à observância da legislação e regulamentação aplicável, incluindo a legislação brasileira anticorrupção e trabalhista em vigor, aplicável a todos os prestadores de serviços, estagiários, colaboradores, diretores, membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, da Companhia e de suas controladas.

Nessa direção, adotamos um modelo em que, todos os relatos, denúncias e comunicações relacionados a fatos ou suspeitas que possam representar infrações éticas ou desconformidades com a Lei são avaliados e tratados. A depender de sua relevância, tais acontecimentos são tratados pela Diretoria Estatutária, pelo Diretor Presidente ou comunicados ao Conselho de Administração como subsídio e norteador para tomada de decisões estratégicas, inclusive com relação ao gerenciamento de nossos riscos, ou a eventual necessidade de reavaliação ou revisão das políticas, procedimentos e práticas correspondentes.

Nos termos do Código de Conduta Ética, é obrigação de todos os nossos colaboradores combater qualquer concessão de vantagem ou privilégio a agentes públicos, de todas as esferas. Por fim, o descumprimento de quaisquer normas do Código de Conduta Ética acarretará em sanções disciplinares, podendo ocasionar até mesmo a rescisão do contrato do infrator.

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

O monitoramento e aplicação do Código de Conduta Ética são coordenados pelo Departamento de Recursos Humanos, responsável por analisar e deliberar, em conjunto com a Diretoria Financeira, as questões de descumprimento relacionadas aos procedimentos internos de integridade. Não possuímos departamento de *compliance*.

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

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 Ética é aplicável a todos os prestadores de serviços, estagiários, colaboradores, diretores, membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, da Companhia e de suas controladas. No momento de sua admissão, todos os nossos novos colaboradores recebem um manual com o Código de Conduta Ética.

- *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*

A Companhia não possui um programa periódico de treinamento a respeito do Código de Conduta Ética.

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

Eventuais atos de desvio de conduta são avaliados pelo Departamento de Recursos Humanos, responsável por analisar e deliberar, em conjunto com a Diretoria Financeira, sobre as sanções cabíveis (que podem variar de advertência até a rescisão do contrato de trabalho do infrator) conforme a natureza e gravidade dos atos.

- *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*

Possuímos um Código de Conduta, cuja última versão foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 10 de maio de 2012, disponível para consulta na nossa página eletrônica, no site da CVM (<http://www.cvm.gov.br>) e no nosso site de Relações com Investidores (<http://ri.trisul-sa.com.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 denunciante de boa-fé*

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

- ***órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias***

A Companhia não possui um canal de denúncias.

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

Durante as tratativas que envolvem possíveis operações de fusão, aquisição ou reestruturação, usualmente contratamos assessores independentes com reconhecida qualidade técnica e alta reputação de mercado com vistas a obter uma visão global ou pontual, conforme o escopo e a natureza da operação, sobre os aspectos jurídicos, fiscais, financeiros, societários, trabalhistas, e também sobre práticas adotadas pela sociedade em questão. Referidos processos de *due diligence* são importantes mecanismos de mapeamento e mitigação de eventuais riscos relacionados ou decorrentes de possíveis práticas irregulares perpetradas pelas partes envolvidas na operação com a Companhia.

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 a Companhia está exposta ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos

Os riscos apresentados nos itens 4.1 e 4.2 deste Formulário de Referência são constantemente monitorados por nós e apresentam-se, de forma geral, estáveis, sem expectativas de redução ou aumento, exceto no que se refere aos riscos identificados abaixo:

A falta de recursos disponíveis para financiamentos no mercado pode prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as nossas vendas e a nos obrigar a alterar as condições de financiamento que oferecemos aos nossos clientes.

As cadernetas de poupança, principal fonte de *funding* do setor, vêm sendo beneficiadas pela da taxa de juros do país, que atualmente está em 3,50% a.a., uma vez que mantém a atratividade do rendimento dessa aplicação em comparação a outros veículos disponíveis no mercado. O ciclo de queda da taxa de juros também tende a beneficiar o volume de recursos disponíveis para instrumentos alternativos ao crédito habitacional, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI).

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os nossos resultados.

Identificamos uma redução de riscos associados às modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil, em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS), com a publicação, em 2018, do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 ("Ofício"). Através do Ofício, foi pacificado o entendimento envolvendo a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC nº 47 (IFRS 15), em relação ao reconhecimento da receita advinda da atividade de incorporação imobiliária, conforme decisão da diretoria Colegiada da CVM. Dessa forma, continuaremos reconhecendo a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

A modificação nas práticas contábeis poderia produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações financeiras, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos no cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento bem como nas bases de distribuição de dividendos.

Estamos sujeitos a distratos imobiliários, o que pode impactar negativamente a nossa receita

Em 28 de dezembro de 2018 entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação

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

e em parcelamento de solo urbano. Referida lei impõe penalidades pecuniárias para o adquirente que der ensejo à rescisão unilateral ou à resolução do contrato, de modo a desestimular a desistência da aquisição e fortalecer a relação de compra e venda de imóveis, o que acarreta a redução do risco de distrato.

A principal novidade da Lei nº 13.786 foi a definição do percentual de retenção de valores pelas incorporadoras, em caso de desistência da compra pelo adquirente. Até então, o tema vinha sendo decidido pelos tribunais, que aplicavam uma multa por desistência que variava entre 10% e 25% do preço pago. Com a nova Lei, a retenção pode atingir até 50% do valor pago, se o empreendimento tiver sido realizado com a adoção do patrimônio de afetação, observado que todos os empreendimentos desenvolvidos pelas SPEs da Companhia estão submetidos ao regime do patrimônio de afetação.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, não houve alterações significativas nos principais riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta.

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

5.6 Outras Inf. Relevantes – gerenciamento de riscos e controles internos.

Todos as informações relevantes foram apresentadas em itens anteriores.

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

10.1 Os diretores devem comentar sobre

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

A diretoria da Companhia acredita na eficiência de sua estratégia de endividamento¹ reduzido, o que pode ser verificado pela constante redução percentual da relação dívida líquida/ patrimônio líquido após o mês de setembro de 2013, quando a companhia apresentou relação dívida líquida/ patrimônio líquido de 73%, em 31 de dezembro de 2014 atingiu relação dívida líquida/ patrimônio líquido de 48%, ao passo que em 31 de dezembro a relação DL/PL apresentada foi de 51%, mantendo-se em linha, o que ratifica o compromisso de desalavancagem. No fechamento de 2015 a Companhia possuía um endividamento líquido de R\$277 milhões, sendo: posição de caixa e equivalentes de caixa no final do período de R\$42,6 milhões e endividamento total (incluindo SFH) de R\$319 milhões. Do total deste endividamento R\$175 milhões estão relacionados a financiamento à construção. Já no fechamento de 2016 a Companhia apresentou um decréscimo de 38% do endividamento total na comparação com o ano anterior, registrando uma relação DL/PL de 33%. No fechamento de 2017 a Companhia apresentou um decréscimo de 23% do endividamento total na comparação com o ano anterior, registrando uma relação DL/PL de 24%. No fechamento de 2018 a Companhia apresentou um decréscimo de 13% do endividamento em capital de giro na comparação com o ano anterior, registrando uma relação DL/PL de 30%. A dívida líquida ex-SFH/PL registrava 3% em 31 de dezembro de 2018. Em 31 de dezembro de 2019, a relação DL/PL apresentada pela Companhia era de 17%, 46,3 p.p a menos do que o fechamento do ano de 2018. No fechamento de 2020 a Companhia apresentou uma relação DL/PL de 5%, um aumento de 22,2 p.p. em comparação ao ano de 2019. A dívida líquida ex-SFH/PL registrava -10% em 31 de dezembro de 2020.

A evolução da geração de caixa se deu da seguinte forma nos últimos exercícios: em 31 de dezembro de 2011 a Companhia apresentou *cash burn* de R\$52 milhões ao passo que em 31 de dezembro de 2012 a companhia gerou R\$218 milhões, aplicado no abatimento de dívida no valor de R\$208 milhões. Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia apresentou geração de Caixa Operacional Líquido de R\$344 milhões.² Em 31 de dezembro de 2014 a Trisul havia gerado R\$174 milhões de caixa operacional. Em 31 de dezembro de 2015 a Trisul havia gerado R\$47 milhões de caixa operacional, redução ocorrida devido à compra de novos terrenos. Em 31 de dezembro de 2016 a Trisul gerou R\$146,5 milhões de caixa operacional. Já em 31 de dezembro de 2017 a Trisul gerou R\$ 89,4 milhões de caixa operacional, redução ocorrida devido à compra de novos terrenos. Em 31 de dezembro de 2018 a Trisul gerou R\$ 89,5 milhões de caixa operacional, aumento de 199% ante o ano anterior. Ao final de 2019, a Companhia gerou R\$ 168,3 de caixa operacional, aumento de 88% em comparação com 2018. Por fim, em 31 de dezembro de 2020, a Trisul gerou R\$ 201,5 de caixa operacional, representando um aumento de 20% em comparação com o ano de 2019.

Contas a Receber: em 31 de dezembro de 2020 a Companhia contava com um saldo de recebíveis de R\$ 1.049 milhões (receitas realizadas já registradas no balanço da Companhia somadas às receitas a realizar), os quais serão realizados à medida que as unidades serão entregues. Deste total, R\$ 680 milhões estão registrados no curto prazo.

b. Estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando:

¹ Cálculo de Endividamento Pro-Forma.

² Caixa Operacional Líquido Pro-Forma.

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

Em relação à estrutura de capital, o Patrimônio líquido da Companhia passou de R\$488,3 milhões em 31 de dezembro de 2012 para R\$511 milhões em dezembro de 2013, R\$513 milhões em 2014, R\$510 milhões em 2015, R\$ 524 milhões em 2016, R\$ 547 milhões em 2017, R\$ 600 milhões em 2018, R\$ 1.194 milhões em 2019 e R\$ 1.213 milhões. Abaixo seguem as considerações sobre a estrutura de capital nos últimos exercícios sociais:

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia possuía uma disponibilidade de R\$ 24 milhões, totalizando dívida líquida de R\$ 173 milhões e relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 33%. Excluindo a dívida com SFH (financiamento destinado à produção) o índice dívida líquida sobre patrimônio passa a ser de 18%.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia possuía uma disponibilidade de R\$ 89,7 milhões, totalizando dívida líquida de R\$ 134 milhões e relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 24%. Excluindo a dívida com SFH (financiamento destinado à produção) o índice dívida líquida sobre patrimônio passa a ser de 8%.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possuía uma disponibilidade de R\$ 99,4 milhões, totalizando dívida líquida de R\$ 176 milhões e relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 30%. Excluindo a dívida com SFH (financiamento destinado à produção) o índice dívida líquida sobre patrimônio passa a ser de 3%.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía uma disponibilidade de R\$ 488,1 milhões, totalizando um endividamento líquido positivo de R\$ 182,8 milhões e relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de -17%. Excluindo a dívida com SFH (financiamento destinado à produção), o índice dívida líquida sobre patrimônio passa a ser de -30%

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía uma disponibilidade de R\$ 478,7 milhões, totalizando um endividamento líquido negativo de R\$ 62,5 milhões e relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 5%. Excluindo a dívida com SFH (financiamento destinado à produção), o índice dívida líquida sobre patrimônio passa a ser de -10%

Abaixo segue a estrutura de financiamento, configurando a distinção entre capital próprio (Patrimônio Líquido) e capital de terceiros (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante) para os últimos 3 exercícios sociais:

Estrutura do Passivo

<i>(em R\$ milhões)</i>	dez/20	dez/19	dez/18
Capital de Terceiros (1)*	964,00	705,37	486,59
Capital Próprio (2)**	1.212,90	1.093,13	600,49
Total do Passivo e PL (3)	2.176,90	1.798,50	1.087,08
(1)/(3)	44%	39%	45%
(2)/(3)	56%	61%	55%

*Passivo circulante + passivo não circulante

**Patrimônio Líquido

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

(i) hipóteses de resgate

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

(ii) fórmula de cálculo do valor de resgate

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

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia possui liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora não possa garantir que tal situação permanecerá inalterada. Caso a Companhia entenda necessário contrair empréstimos para financiar investimentos e aquisições, acredita possuir capacidade para contratá-los.

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Considerando os exercícios findos entre 2014 e 2020 a Companhia optou por financiar seu capital de giro por meio de linhas de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação e principalmente através do fluxo de caixa proveniente de suas operações, o que permitiu subsidiar suas atividades operacionais e de investimentos. Para a carteira de recebíveis de empreendimentos concluídos, em grande parte dos casos, a Companhia não financia seus clientes após a conclusão de suas obras, realizando repasses para instituições financeiras e, quando necessário, securitização de seus recebíveis.

A política de gerenciamento de capital de giro da Companhia tem como objetivo o máximo retorno do capital empregado. Na compra de terrenos, a Companhia procura alongar ao máximo o prazo de pagamento e reduzir os pagamentos necessários nos períodos iniciais após a compra. Para a realização da construção de seus empreendimentos, busca financiamentos junto a instituições financeiras integrantes do SFH. Tais políticas, aliadas aos valores recebidos de seus clientes ao longo do período de construção, reduzem a exposição de caixa e, consequentemente, aumentam o retorno sobre o capital investido em seus empreendimentos.

Abaixo segue o detalhamento das fontes de financiamento:

Endividamento

<i>(em R\$ milhões)</i>	dez/20	dez/19	dez/18
Financiamentos para Construção -SFH	180	147	161
Empréstimos para capital de giro	361	158	116
	541	305	277

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez**

Vide item "d" acima.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

O saldo de empréstimos e financiamentos (IFRS 10) da Companhia apresentava a seguinte composição em 31 de dezembro de 2020:

Breakdown - Dívida	
<i>(em R\$ milhões)</i>	dez/20
Financiamentos para construção	41,6
Empréstimos para capital de giro e debêntures	104,7
Empréstimos e Financiamentos - Curto Prazo	146,3
Financiamentos para construção	138,3
Empréstimos para capital de giro e debêntures	256,5
Empréstimos e Financiamentos - Longo Prazo	394,8
Total do Endividamento	541,2

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

No quadro abaixo, é possível observar a posição dos empréstimos e financiamentos da Companhia de maior relevância.

Banco	Valor Trisul
XP Investimentos	148.848.321
BTG Pactual	39.766.482
Itaú	33.342.488
ABC	32.794.277
Votorantim	31.274.474
Polo	28.651.436
Safra	25.754.237
BBM	25.619.076
BTG Pactual	24.970.677
BTG Pactual	24.970.677
CEF	18.545.056
CEF	12.769.010
Santander	12.556.857
Itaú	12.162.558

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

CEF	11.042.059
CEF	10.673.724
Banco Tricury	10.014.898
Banco Tricury	10.014.898
CEF	9.009.672
ABC	7.454.526
Safra	5.009.054
Votorantim	4.712.396
CEF	1.291.635

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia não apresenta relações de longo prazo com instituições financeiras além das operações mencionadas acima.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico. Os empréstimos para capital de giro são garantidos por aval dos acionistas. As operações de leasing possuem como garantia os próprios bens adquiridos na forma de arrendamento mercantil financeiro.

(iv) Eventuais restrições impostas à Companhia, 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**g. Limites de utilização dos financiamentos já contratados**

Os recursos provenientes das linhas de crédito do sistema financeiro de habitação (SFH) são liberados conforme cronograma físico-financeiro de cada obra financiada.

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

Análise das Demonstrações de Resultado:

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

Demonstração de Resultado Consolidado (em R\$ mil)	4T20	4T19	4T20 vs 4T19	3T20	4T20 vs 3T20	2020	2019	2020 vs 2019
IFRS								
Receita Operacional Bruta	263.514	220.454	20%	260.666	1%	908.141	817.002	11%
Com venda de imóveis	264.273	218.064	21%	261.625	1%	908.814	814.618	12%
Com prestação de serviços/alugueis	849	211	302%	694	22%	2.600	1.349	93%
Ajuste a valor presente	(1.608)	2.179	-174%	(1.653)	-3%	(3.273)	1.035	-416%
(-) Provisão para distratos	(5.241)	(659)	695%	(424)	1136%	(11.136)	(1.527)	629%
(-) Impostos incidentes	(5.483)	(4.840)	13%	(5.541)	-1%	(18.045)	(16.804)	7%
Receita Operacional Líquida	252.790	214.955	18%	254.701	-1%	878.960	798.671	10%
Custos de imóveis e serviços vendidos	(159.877)	(131.654)	21%	(167.393)	-4%	(569.017)	(513.583)	11%
Lucro Bruto	92.913	83.301	12%	87.308	6%	309.943	285.088	9%
% Margem Bruta	37%	39%	-2 p.p.	34%	2,5 p.p.	35%	36%	-0,4 p.p.
Despesas/Receitas Operacionais	(27.690)	(32.839)	-16%	(30.191)	-8%	(110.847)	(114.705)	-3%
Despesas administrativas	(16.994)	(18.388)	-8%	(18.712)	-9%	(67.008)	(67.469)	-1%
% despesas administrativas	7%	9%	-1,8 p.p.	7%	-0,6 p.p.	8%	8%	-0,8 p.p.
Despesas comerciais	(16.065)	(14.226)	13%	(15.019)	7%	(59.918)	(51.500)	16%
% despesas comerciais	6%	7%	-0,3 p.p.	6%	0,5 p.p.	7%	6%	0,4 p.p.
Despesas tributárias	(376)	(158)	138%	(189)	99%	(889)	(580)	53%
Resultado com equivalência patrimonial	8.295	6.219	33%	6.203	34%	26.244	13.509	94%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(1.549)	(2.128)	-27%	(1.356)	14%	(5.292)	(3.244)	63%
Despesas com depreciação e amortização	(154)	(283)	-46%	(149)	3%	(813)	(1.205)	-33%
Outras receitas (despesas) operacionais	(847)	(3.875)	-78%	(969)	-13%	(3.171)	(4.216)	-25%
Lucro Operacional	65.223	50.462	29%	57.117	14%	199.096	170.383	17%
Despesas Financeiras	(3.459)	(4.410)	-22%	(3.410)	1%	(14.083)	(16.563)	-15%
Receitas Financeiras	4.257	6.573	-35%	3.084	38%	16.506	14.485	14%
Lucro antes do IR e Contribuição Social	66.021	52.625	25%	56.791	16%	201.519	168.305	20%
Imposto de renda e contribuição social	(5.448)	(4.670)	17%	(5.357)	2%	(17.893)	(17.283)	4%
Lucro antes da participação de não controladores	60.573	47.955	26%	51.434	18%	183.626	151.022	22%
Participação de não controladores	(5.155)	(4.225)	22%	(3.401)	52%	(13.534)	(10.942)	24%
Lucro líquido do período	55.418	43.730	27%	48.033	15%	170.092	140.080	21%
% Margem Líquida	21,9%	20,3%	1,6 p.p.	18,9%	3,1 p.p.	19,4%	17,5%	1,8 p.p.

Receita Líquida:

No setor de incorporação e construção imobiliária a receita referente às vendas contratadas de cada empreendimento é apropriada ao resultado da Companhia ao longo do período de construção, através do método do percentual de evolução financeira de cada obra (PoC – Percentage of Completion Method). Esse percentual é mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas por empreendimento. Dessa receita apropriada também é descontado o AVP – Ajuste a Valor Presente conforme CPC 12. A receita operacional líquida apresentou elevação de 10%, passando de R\$ 799 milhões no exercício de 2019 para R\$ 879 milhões no exercício de 2020.

Despesas Gerais e Administrativas:

Como percentual da receita líquida, as despesas gerais e administrativas em 2020 representaram 8%.

Em valores absolutos, as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 67 milhões no exercício de 2020.

Abaixo segue *breakdown* das despesas administrativas.

Despesas Administrativas (R\$ mil)	4T20	3T20	2020	2019	▲%
Pessoal	(5.913)	(6.135)	(22.527)	(19.148)	18%
Honorários da administração	(584)	(513)	(3.252)	(2.782)	17%
Ocupação / Outros	(199)	(171)	(887)	(1.050)	-16%
Amortização de direito de uso	(409)	(409)	(1.636)	(1.491)	10%
Assessorias e consultorias	(6.174)	(5.767)	(21.056)	(21.365)	-1%
Despesas gerais	(3.715)	(5.717)	(17.650)	(21.633)	-18%
Total de despesas administrativas	(16.994)	(18.712)	(67.008)	(67.469)	-1%

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

Despesas Comerciais:

Abaixo segue *breakdown* das despesas comerciais, as quais estão concentradas principalmente em despesa com propaganda e publicidade.

Despesas Comerciais (R\$ mil)	4T20	3T20	2020	2019	▲%
Propaganda e publicidade	(4.147)	(1.829)	(12.151)	(14.766)	-18%
Promoção de vendas	(5.849)	(7.049)	(25.254)	(18.224)	39%
Unidades em estoque (IPTU/Condomínio)	(784)	(1.055)	(3.427)	(2.350)	46%
Estandes de vendas – depreciação	(3.785)	(3.523)	(13.273)	(8.633)	54%
Estandes de vendas - despesas gerais	(1.312)	(1.168)	(4.907)	(5.028)	-2%
Outras	(188)	(395)	(906)	(2.499)	-64%
Total de despesas comerciais	(16.065)	(15.019)	(59.918)	(51.500)	16%

Resultado Financeiro:

(R\$ mil)	4T20	4T19	Var. %	3T20	Var. %	2020	2019	Var. %
Despesas financeiras	(3.459)	(4.410)	-21,6%	(3.410)	1,4%	(14.083)	(16.583)	-15%
Receitas financeiras	4.257	6.573	-35%	3.084	38%	16.506	14.485	14%
Resultado Financeiro	798	2.163	-63%	(326)	-345%	2.423	(2.078)	-217%

Lucro Líquido do exercício:

Informações Financeiras (R\$ mil)	4T20	4T19	Var. %	3T20	Var. %	2020	2019	Var. %
Lucro Líquido	55.418	43.730	27%	48.033	15%	170.092	140.080	21%
% Margem Líquida	21,9%	20,3%	1,6 p.p.	18,9%	3,1 p.p.	19,4%	17,5%	1,8 p.p.

Análise do Balanço Patrimonial:

Balanço Patrimonial Consolidado (em R\$ mil) IFRS	31/12/2020	30/09/2020	Var.
Ativo Circulante	1.680.830	1.332.510	348.320 26%
Caixa e equivalentes de caixa	478.720	304.632	174.088 57%
Contas a receber	518.171	421.727	96.444 23%
Imóveis a comercializar	673.219	593.615	79.604 13%
Créditos diversos	8.035	9.461	(1.426) -15%
Impostos e contribuições a recuperar	2.685	3.075	(390) -13%
Ativo Não Circulante	496.071	607.036	(110.965) -18%
Contas a receber	89.617	162.313	(72.696) -45%
Imóveis a comercializar	286.280	327.025	(40.745) -12%
Partes relacionadas	28.874	27.218	1.656 6%
Impostos e contribuições a recuperar	719	443	276 62%
Créditos diversos	5.340	7.610	(2.270) -30%
Investimentos	65.003	64.109	894 1%
Imobilizado	18.770	17.005	1.765 10%
Intangível	1.468	1.313	155 12%
Ativo Total	2.176.901	1.939.546	237.355 12%
Passivo Circulante	456.727	382.455	74.272 19%

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

Fornecedores	51.292	49.112	2.180	4%
Empréstimos e financiamentos	135.051	95.788	39.263	41%
Debêntures	11.317	11.508	(191)	-2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	16.609	16.162	447	3%
Impostos e contribuições diferidos	19.601	15.402	4.199	27%
Credores por imóveis compromissados	106.837	128.041	(21.204)	-17%
Adiantamento de clientes	55.655	49.177	6.478	13%
Contas a pagar	16.550	13.365	3.185	24%
Dividendos a pagar	40.397	-	40.397	100%
Partes relacionadas	3.418	3.900	(482)	-12%
Passivo Não Circulante	507.274	363.366	143.908	40%
Empréstimos e financiamentos	228.698	244.973	(16.275)	-7%
Debêntures	166.183	17.143	149.040	869%
Credores por imóveis compromissados	78.194	67.450	10.744	16%
Provisão para demandas judiciais e administrativas	10.303	8.754	1.549	18%
Impostos e contribuições diferidos	3.040	6.321	(3.281)	-52%
Contas a pagar	8.593	9.027	(434)	-5%
Adiantamento de Clientes	12.263	9.698	2.565	26%
Patrimônio Líquido	1.212.900	1.193.725	19.175	2%
Capital social	866.080	866.080	-	0%
(-) Despesas com emissão de ações	(24.585)	(24.585)	-	0%
Reservas de capital	12.629	12.629	-	0%
Reservas de lucro	313.914	298.893	15.021	5%
Participação de não controladores	51.854	47.700	4.154	9%
Ações em tesouraria	(6.992)	(6.992)	-	0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.176.901	1.939.546	237.355	12%

Considerações sobre as principais contas do Ativo:*Caixa e Equivalentes de Caixa:*

Em 31 de dezembro de 2020, as disponibilidades da Companhia totalizaram R\$ 479 milhões.

Contas a receber de clientes – Circulante e Não circulante:

O saldo de contas a receber de clientes ao final de 2020 totalizou R\$ 719 milhões. Desse total, R\$ 395 milhões já tiveram suas receitas apropriadas.

Contas a Receber (em R\$ mil) ⁽¹⁾	Saldo em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Contas a Receber - Receita realizada ⁽²⁾	648.392	541.733	440.677
Contas a Receber - Receita a apropriar	468.568	566.684	310.475
Adiantamento de Clientes ⁽³⁾	(67.918)	(56.474)	(31.764)
Total	1.049.042	1.051.943	625.174

(1) IFRS 10

(2) Não inclui o contas a receber com prestação de serviços de administração, ajuste a valor presente e provisão para devedores duvidosos.

(3) Valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida.

Imóveis a Comercializar: Circulante e Não circulante:

O saldo de imóveis a comercializar estava assim composto, nos períodos indicados:

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

Imóveis a Comercializar (em R\$ mil)	Saldo em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Terrenos para futuras incorporações	603.984	396.743	269.286
Imóveis em construção	285.723	243.037	182.501
Imóveis concluídos	69.892	35.152	24.518
Total	959.499	674.932	476.305

Considerações sobre as principais contas do Passivo:

Empréstimos, Financiamentos e Debêntures – Circulante e Não Circulante:

O total de endividamento da Companhia em 31 de dezembro de 2020 era de R\$ 541,2 milhões, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Endividamento

<i>(em R\$ milhões)</i>	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>	<u>dez/18</u>
Financiamentos para Construção -SFH	180	147	161
Empréstimos para capital de giro	361	158	116
	<u>541</u>	<u>305</u>	<u>277</u>

Credores por imóveis comprometidos:

O saldo de credores por imóveis comprometidos representam obrigações a pagar decorrentes da aquisição de terrenos, objeto de incorporação, que serão liquidadas com recursos próprios, conforme segue:

(em R\$ mil)	Saldo em 31 de dezembro de		
Credores por imóveis comprometidos	2020	2019	2018
Circulante	106.837	201.839	67.216
Não circulante	78.194	673	-
Total	185.031	202.512	67.216

Patrimônio líquido:

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido da Companhia era de R\$ 600 milhões.

(em R\$ mil)	Saldo em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Capital social	866.080	866.080	461.080
(-) Despesas com emissão de ações	(24.585)	(24.585)	-
Reservas de capital	12.629	12.629	12.629
Reservas de lucro	313.914	190.951	87.052
Prejuízos acumulados	-	-	-
Ações em tesouraria	(6.992)	-	-
Participação de não controladores	51.854	48.057	39.730
Patrimônio líquido	2.212.900	1.093.132	600.491

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

10.2 Os diretores devem comentar sobre

a. Resultados das operações da Companhia, em especial:

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Ao longo dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2017, 2018, 2019 e 2020 nossas receitas decorreram principalmente da venda de unidades imobiliárias. Além disso, em menor escala parte da nossa receita decorreu com prestação de serviços e com locações de imóveis. As receitas relativas às unidades imobiliárias vendidas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução financeira, independente data de recebimento da parcela relativas às unidades vendidas. As receitas auferidas com prestação de serviços e locação de imóveis são registradas em conformidade com o regime de competência de exercícios.

(ii) Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

(em R\$ mil)	2020	2019	2018
Com venda de imóveis	908.814	841.618	556.953
Com prestação de serviços	1.761	1.349	2.781
Com locações	839	-	-
(-) Provisão para distratos	(11.136)	(1.527)	(14.996)
(-) Impostos incidentes	(18.045)	(16.804)	-
Ajuste a valor presente	(3.273)	1.035	508
Receita operacional líquida	878.960	798.671	545.246

As receitas auferidas são provenientes principalmente de vendas contratadas de lançamentos feitos em períodos anteriores.

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

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação do índice de inflação que corrige nossos contratos. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção dos projetos, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e juros, após a data de entrega das chaves para as unidades concluídas. Introduções de novos produtos, além de alterações no volume de lançamentos e mudanças no ritmo de evolução de obra podem gerar significativas mudanças nas receitas da Companhia.

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

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.

As variações relativas ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) indexam os custos de produção e o saldo devedor dos clientes até o término da obra. As aplicações financeiras de liquidez imediata são representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por fundos de investimentos, remuneradas às taxas médias que variam de 98% a 108% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Nossa dívida possui alguns indexadores dependendo da modalidade do empréstimo como: (i) Financiamentos a Construção – atualizado pela Taxa Referencial (TR) e (ii) Empréstimos para Capital de Giro – atualizados pela variação do CDI. Com relação a taxas de câmbio, a Companhia não possui dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

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

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

a. Introdução ou alienação de segmento operacional

A Companhia atua em todos os segmentos de renda do mercado imobiliário residencial, com maior concentração a partir de 2011 em empreendimentos de médio e médio-alto padrão no estado de São Paulo. Neste sentido, a Companhia possui uma estrutura de negócio adequada para a execução de seus planos futuros, não havendo, no presente momento, expectativa de introdução ou alienação futura de segmento operacional.

b. Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Companhia realiza aporte de capital para constituição das Sociedades de Propósito Específico ("SPE"), portanto a Companhia possui participação societária conforme já refletido nas demonstrações financeiras.

c. Eventos ou operações não usuais

Não aplicável.

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

10.4 Os diretores devem comentar sobre

a. Mudanças significativas nas práticas contábeis

Alterações à IFRSs e as novas interpretações de aplicação obrigatória a partir do exercício social de 2016

No exercício social de 2016, a Companhia passou a aplicar as novas alterações à IAS 1/CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Financeiras. As alterações feitas à IAS 1 destinam-se a atender as preocupações sobre os requisitos de apresentação e divulgação existentes e a incentivar as entidades a usarem o julgamento na aplicação da IAS 1 ao considerarem a estrutura e o conteúdo das suas demonstrações financeiras. A Diretoria ressalta que tais alterações não foram adotadas de forma antecipada, e que a sua adoção não implicou em nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios de 2016 e anteriores. Alterações à IFRSs e as novas interpretações de aplicação obrigatória a partir do exercício social de 2017.

No exercício social de 2017, a Companhia passou a aplicar as novas interpretações às IFRS e aos CPCs emitidas pelo IASB e pelo CPC, que entraram em vigor a partir de 01 de janeiro de 2017. A Diretoria ressalta que tais alterações não foram adotadas de forma antecipada, de forma que a sua adoção não implicou em nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios de 2017 e anteriores.

Adoção de novos pronunciamentos contábeis a partir do exercício social de 2018

A partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia adotou o CPC 47 / IFRS 15 –Receitas de contratos com clientes, que considera o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 para reconhecimento da receita dos contratos com clientes utilizando a metodologia da Porcentagem de Conclusão (“POC” – “Percentage of completion”), e o CPC48 /IFRS 9 (Instrumentos Financeiros). A adoção da norma que regulamentou o tratamento contábil de Receitas de contratos com clientes (CPC 47 / IFRS 15) não acarretou alterações em relação aos critérios que já eram adotados anteriormente. A adoção da norma de Instrumentos Financeiros (CPC 48 / IFRS 9) e do exposto no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº02/2018, que trata dos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, no que se refere aos registros contábeis de provisão para distratos de clientes, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, não foram ajustadas para refletir a adoção desse normativos. A Diretoria ressalta que os efeitos da aplicação dessas alterações não são materiais no contexto das suas informações financeiras tomadas em conjunto. Para maiores informações vide nota explicativa n. 4.1. às nossas demonstrações financeiras auditadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Adoção de novos pronunciamentos contábeis a partir do exercício social de 2019

A partir de 1º de janeiro de 2019, a Companhia adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Operações de arrendamento mercantil, através do método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras de 30 de junho de 2018 e de 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06 (R2). A Diretoria ressalta que a adoção do referido pronunciamento contábil e as demais normas revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para o exercício de 2020, 2019 e anteriores.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**b. Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis**

A aplicação desses requerimentos não resultou em nenhum ajuste decorrente de diferenças entre as práticas contábeis adotadas na data de transição, com aquelas adotadas na apresentação das informações financeiras comparativas, e dessa forma não está sendo apresentada nenhuma reconciliação e as demonstrações financeiras na data de transição. Os efeitos da adoção das IFRSs e dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC referem-se, exclusivamente, às exigências adicionais de divulgação e estão apresentados nas notas explicativas dessas demonstrações financeiras. Conforme CPC 37 (R1), a Companhia avaliou e não aplicou nenhuma das isenções e/ou exceções voluntárias. Conforme CPC 36 (R1), a participação de não controladores está sendo apresentada no patrimônio líquido das demonstrações consolidadas separada da participação dos controladores. O resultado está sendo atribuído aos controladores e aos não controladores, mesmo que a participação dos não controladores tenha sido deficitária.

c. Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Não aplicável.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

10.5 Os diretores devem indicar e comentar políticas contábeis críticas adotadas pela Companhia, 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

As considerações abaixo expressam a visão da Diretoria da Companhia, de forma a apresentar e comentar acerca das políticas contábeis críticas adotadas, bem como sobre o que se verifica conceitualmente ela adoção de uma determinada prática contábil que, na avaliação da Diretoria, se mediante alteração, poderá resultar em uma alteração contábil relevante para a Companhia. Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de minoritários nos investimentos em que a Companhia detém percentual superior a 50% do capital da investida, com poder de governar as políticas financeiras e operacionais (participação ativa na administração). As controladas em conjunto são consolidadas proporcionalmente pelo percentual de participação da controladora.

Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras e consolidadas a Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas, bem como adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Em virtude da incerteza relativa a adoção de tais premissas e estimativas, os resultados auferidos pela Companhia poderão ser revisados, requerendo um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações financeiras, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

Custos orçados

Ao utilizar método de Porcentagem de Conclusão (“POC” – “Percentage of completion”) para mensurar e contabilizar as receitas relacionadas às vendas de imóveis em construção, levando em consideração a satisfação de suas obrigações de desempenho, a Companhia e suas controladas revisam periodicamente os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, conforme os impactos de tais revisões são reconhecidos nos

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

resultados da Companhia, nos exercícios em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado. Dessa forma, devido à relevância dos custos de construção a incorrer, que são a base para o reconhecimento de receitas, a implementação da referida metodologia requer que a Companhia estime os custos a incorrer até o término de cada obra realizada pela Companhia.

Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações financeiras da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuam a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis, a Companhia e suas controladas observaram, a partir de 01 de janeiro de 2018, os procedimentos estabelecidos pelo CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, e demais normativos emitidos pelo

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

CPC. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido Ofício Circular para a Companhia e suas controladas. De acordo com o CPC 47, 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 ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das obrigações de performance contratuais.

A receita deve ser mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho, e; 5) reconhecimento da receita.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas, observando-se o acima disposto:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado; Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados.
- Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários.
- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 –Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, observando-se o retro disposto. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do exercício. Os valores a serem devolvidos decorrentes dos distratos das vendas de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque ao custo e são colocadas para venda ao valor de mercado.

Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo dos empreendimentos imobiliários, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis.

Prestação de serviços e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência.

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs**10.6 Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, indicando**

a. Os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como: (i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos; (ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos; (iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços; (iv) contratos de construção não terminada; e (v) contratos de recebimentos futuros de financiamentos.

Não existem outros itens relevantes não evidenciados nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

b. Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não existem outros itens relevantes não evidenciados nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

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. 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 da Companhia**

Não aplicável, tendo em vista que não houve itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 bem como nas informações intermediárias referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

b. Natureza e o propósito da operação

Não aplicável, tendo em vista que não houve itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 bem como nas informações intermediárias referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

c. Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor da Companhia em decorrência da operação

Não aplicável, tendo em vista que não houve itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 bem como nas informações intermediárias referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

10.8 Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios da Companhia, explorando especificamente os seguintes tópicos:

a. Investimentos, incluindo:

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

A Companhia, desde o seu IPO em outubro de 2007 até o final de 2020, lançou projetos onde a sua participação totaliza um valor geral de vendas de aproximadamente R\$6 bilhões e desde então vem investindo no desenvolvimento e entrega desses projetos. Adicionalmente, foram investidos recursos no banco de terreno para futuros lançamentos.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Hoje, a Companhia conta com os recursos captados via emissão de debêntures e linhas decorrentes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Adicionalmente, contamos com os recursos remanescentes obtidos a partir da oferta de follow-on realizada em setembro de 2019.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não aplicável.

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

Não aplicável.

c. Novos produtos e serviços, indicando:

(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável.

(ii) montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

(iii) projetos em desenvolvimento já divulgados

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

Não aplicável.

(iv) montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

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