

REC Cipasa S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações dos resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	12



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Ao Administradores e Acionistas da

REC Cipasa S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da REC Cipasa S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Cipasa S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da REC Cipasa S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal

de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota 1 às demonstrações financeiras, que indica que a Companhia e suas controladas incorreram prejuízo de R\$ 315.962 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e, conforme balanço patrimonial nessa data, o passivo circulante da Companhia e suas controladas excedeu o total do ativo em R\$ 162.465 mil. Conforme apresentado na Nota 1, esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na Nota 1, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Conforme descrito nas nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Operações Descontinuadas e Mantidos para Venda - Empreendimentos colocados à venda

Veja a Nota 11 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria

Conforme descrito na nota explicativa 11, a Administração da Companhia optou pela alienação de 47 empreendimentos que não estavam em linha com o direcionamento estratégico da Companhia, o que resultou na apresentação destas operações como operações descontinuadas e dos ativos e passivos relacionados como ativos mantidos para venda nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Além disso, a Companhia realizou, em 31 de dezembro de 2019, a avaliação da recuperabilidade de tais ativos e a mensuração pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda conforme CPC 31 – Ativo não circulante mantido para venda e operação descontinuada.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Avaliamos as evidências existentes e documentações suportes para o adequado atendimento dos critérios de reconhecimento como ativos mantidos para venda e para a apresentação e divulgação das operações descontinuadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Avaliamos o critério utilizado na determinação do valor recuperável e na mensuração dos ativos mantidos para venda, o qual baseou-se no valor da venda firmado em contrato com terceiros na data da transação.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que apresentação e mensuração das operações descontinuadas e mantidos para venda, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras,

Em adição, conforme divulgado na nota explicativa 30, a venda foi concretizada em 5 de maio de 2020.

A classificação de tais ativos como mantidos para venda requer julgamento para avaliação sobre se os critérios estabelecidos na CPC 31 foram atendidos. Adicionalmente, a determinação do valor recuperável e a mensuração pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda conforme CPC 31 de tais ativos envolve julgamentos significativos. Por essas razões esse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria.

individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições

que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 26 de fevereiro de 2021

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi

Contador CRC 1SP259915/O-0

REC Cipasa S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	10	43	693	15.022
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	154	-	154	5.107
Contas a receber (Nota 6)	-	-	51	52.767
Créditos a receber (Nota 7)	-	-	-	4.419
Imóveis destinados à venda (Nota 8)	-	-	-	116.727
Impostos a recuperar	59	55	922	12.034
Mutuo com partes relacionadas (Nota 10)	-	2.106	-	2.106
Consórcios (Nota 9)	-	-	-	1.435
Ativos de operações descontinuadas e mantidas para venda (Nota 11)	-	-	600.185	-
Demais ativos	1	-	646	10.123
Total do ativo circulante	224	2.204	602.651	219.740
			-	162.465
Não circulante				
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	-	-	-	7.640
Dividendos a receber	-	5.922	-	-
Contas a receber (Nota 6)	-	-	-	485.875
Créditos a receber (Nota 7)	-	-	-	7.583
Imóveis destinados à venda (Nota 8)	-	-	7.513	280.504
Parceiros em empreendimentos (Nota 12.1)	-	-	-	-
Contas a receber com partes relacionadas (Nota 10)	1.000	-	-	4.664
Demais ativos	-	-	349	1.502
Investimentos (Nota 13.1 e 13.2.1)	-	95.186	-	30.732
Propriedade para investimento	-	1.816	0	1.816
Imobilizado	-	-	581	1.026
Intangível	-	-	703	1.182
Total do ativo não circulante	1.000	102.924	9.146	822.524
Total do ativo	1.224	105.128	611.797	1.042.264

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	83.945	77.929	83.945	186.763
Debentures (Nota 14)	44.230	-	44.230	-
Fornecedores	559	100	1.732	8.732
Contas a pagar	-	-	-	13.990
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 15)	-	-	-	9.725
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	2	1.492	2.544
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 16)	-	-	-	8.315
Contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	-	-	33.410	8.000
Adiantamentos de clientes (Nota 17)	-	-	119	9.654
Passivos referidos a ativos de operações descontinuadas e mantidos para venda (Nota 11)	-	-	600.185	-
Parceiros em empreendimentos (Nota 12.1)	-	-	-	32.898
Provisões (Nota 18)	-	-	-	7.884
Dividendos a pagar	-	-	-	45.941
Outras contas a pagar	-	-	3	-
Total do passivo circulante	128.734	78.031	765.116	334.446
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	-	-	3.658	299.406
Debentures (Nota 14)	-	38.957	-	38.957
Parceiros em empreendimentos (Nota 12.1)	-	-	-	144.794
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 15)	-	-	-	17.176
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 16)	-	-	-	51.620
Adiantamento de clientes (Nota 17)	-	-	-	855
Provisões (Nota 18)	-	-	-	54.421
Investimentos - passivo a descoberto (Nota 13.1)	15.019	-	-	-
Contas a pagar com partes relacionadas (Nota 10)	700	-	-	13.696
Outras contas a pagar	-	-	375	27.759
Total do passivo não circulante	15.719	38.957	4.033	648.684
Patrimônio líquido				
Capital social (Nota 19.1)	267.008	264.526	267.008	264.526
Ajustes de avaliação patrimonial (Nota 19.3)	(10.663)	(10.663)	(10.663)	(10.663)
Prejuízos acumulados	(399.574)	(268.205)	(399.574)	(268.205)
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 19.4)	-	2.482	-	2.482
Total do patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	(143.229)	(11.860)	(143.229)	(11.860)
Total do patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	-	-	(14.123)	70.994
Total do patrimônio líquido	(143.229)	(11.860)	(157.352)	59.134
Total do passivo e patrimônio líquido	1.224	105.128	611.797	1.042.264

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receita líquida, dos lotes vendidos (Nota 20)	-	-	-	73.930
Custo dos lotes vendidos (Nota 21(a))	-	-	-	(62.485)
Lucro bruto	-	-	-	11.445
Receitas (despesas)				
Comerciais (Nota 21(b))		-		(1.980)
Gerais e administrativas (Nota 21(b))	(649)	(186)	(19.072)	(48.926)
Tributárias		(26)	-	(26)
Equivalência patrimonial (Nota 13.1)	(158.714)	(93.779)	-	(3.118)
Amortização de mais valia de ativos (Nota 13.2)	(6.348)	(949)	(6.348)	-
Outras receitas/despesas líquidas (Nota 23)	2.112	(37.264)	2.112	(87.533)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(163.599)	(132.204)	(23.308)	(130.138)
Despesas financeiras (Nota 24(b))	(11.264)	(7.811)	(12.096)	(111.600)
Receitas financeiras (Nota 24(a))	9	23	9	61.980
Resultado financeiro líquido	(11.255)	(7.788)	(12.087)	(49.620)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(174.854)	(139.992)	(35.395)	(179.758)
Imposto de renda e contribuição social (Nota 25(a))	-	-	-	(8.031)
Resultado Líquido das Operações Continuadas	(174.854)	(139.992)	(35.395)	(187.789)
Resultado Líquido das Operações Descontinuadas (Nota 11)	-	-	(280.567)	-
Prejuízo do exercício	(174.854)	(139.992)	(315.962)	(187.789)
Atribuível aos				
Acionistas controladores	-	-	(174.854)	(139.992)
Acionistas não controladores	-	-	(141.108)	(47.797)
	-	-	(315.962)	(187.789)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Prejuízo do exercício	<u>(174.854)</u>	<u>(139.992)</u>	<u>(315.962)</u>	<u>(187.789)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	<u>(174.854)</u>	<u>(139.992)</u>	<u>(315.962)</u>	<u>(187.189)</u>
Atribuível a				
Acionistas controladores	-	-	(174.854)	(139.992)
Acionistas não controladores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(141.108)</u>	<u>(47.797)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(315.962)</u>	<u>(187.789)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Cipasa S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas controladores			Adiantamento para futuro aumento de capital	Total	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Prejuízos acumulados	Ajustes de avaliação patrimonial				
Em 31 de dezembro de 2017	262.293	(92.666)	(10.653)	-	158.974	144.550	303.524
Ajuste reflexo da adoção inicial do IFRS 9 e IFRS 15 de controlada	-	(35.547)	-	-	(35.547)	(25.759)	(61.306)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	(10)	-	(10)	-	(10)
Aumento de capital	2.233	-	-	(2.230)	3	-	3
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	4.712	4.712	-	4.712
Prejuízo do exercício	-	(139.992)	-	-	(139.992)	(47.797)	(187.789)
	-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2018	264.526	(268.205)	-10.663	2.482	-11.860	70.994	59.134
Ganhos referente a aumento de capital em investida	-	38.486	-	-	38.486	3.866	42.352
Reversão de dividendos a receber	-	4.999	-	-	4.999	-	4.999
Aumento de capital	2.482	-	-	-	2.482	52.125	54.607
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	(2.482)	(2.482)	-	(2.482)
Prejuízo do exercício	-	(174.854)	-	-	(174.854)	(141.108)	(315.962)
Em 31 de dezembro de 2019	267.008	(399.574)	(10.663)	-	(143.229)	(14.123)	(157.352)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Das atividades operacionais				
Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social	(174.854)	(139.992)	(35.395)	(179.758)
Efeitos IFRS 9 e 15	-	-	-	-
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicadas nas atividades operacionais				
Equivalência patrimonial	158.714	93.779	-	3.118
Participação minoritários	-	-	25.308	-
Efeitos no resultado	-	-	(51.100)	-
Baixa para perdas contratos de Mutuos	-	-	-	-
Amortização de mais valia de ativos	6.348	949	6.348	949
Depreciações e amortizações	-	-	-	1.145
Provisões	-	-	7.651	50.313
Encargos financeiros sobre empréstimo	11.218	5.878	11.218	105.579
Juros sobre debentures	-	957	-	957
Provisão de distratos e devedores	-	-	-	(29.582)
Ajuste a valor presente - AVP	-	-	-	5.751
Tributos correntes com recolhimento diferido (PIS e COFINS)	-	-	(19.326)	-
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber e créditos a receber	-	-	144.290	97.942
Imóveis destinados à venda	-	-	68.589	(29.124)
Consórcios	-	-	576	466
Parceiros em empreendimentos	-	-	(48.655)	(24.778)
Mútuos ativo	1.106	-	(2.168)	(33)
Mútuos passivos	700	-	27.234	6.104
Impostos a recuperar	(4)	(55)	10.682	(7.832)
Mutuo	-	(1.098)	-	(1.098)
Demais ativos	-	-	(20.663)	5.541
Fornecedores	459	7	371	1.017
Contas a pagar	-	-	37.702	5.378
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2)	-	(1.881)	3.998
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(17.200)	(1.243)
Adiantamento de clientes	-	-	(1.545)	(2.798)
Operações descontinuadas	-	-	122.707	-
Dividendos ativos/passivos	-	-	(30.673)	554
Demais passivos	-	40	2.489	27.581
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	(8.031)
Juros empréstimos pagos	(5.835)	(7.124)	(5.835)	(62.297)
Dividendos recebidos	-	-	-	1.372
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(2.152)	(46.659)	230.724	(28.809)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(154)	-	(712)	8.412
Investimentos, líquidos/Aportes de capital em investidas	(5.450)	(4.452)	(21.130)	8.778
Baixa/(Aquisição) de propriedades para investimento	1.816	(102)	1.816	(102)
Operações descontinuadas	-	-	59.928	-
Imobilizado e intangível	-	-	713	175
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento	(3.788)	(4.554)	40.615	17.263
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	-	-	-	-
Aumento de capital	-	3	113.008	4.455
Amortização de empréstimos - principal	(73.249)	-	(288.848)	(164.002)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	4.712	-	4.712
caixa cedido operações descontinuadas	-	-	6.349	-
Operações descontinuadas	-	-	(188.984)	-
Captação de Debentures	-	38.000	-	38.000
Captação de empréstimos	79.156	7.250	79.156	126.119
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento	5.907	49.965	(279.319)	9.284
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(33)	(1.248)	(7.980)	(2.262)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	43	1.290	15.022	17.283
caixa e equivalente de caixa no final do exercício referente a operação descontinuada	-	-	(6.349)	-
No final do exercício	10	43	693	15.022
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(33)	(1.248)	(7.980)	(2.262)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A REC Cipasa S.A. ("Controladora" ou "Companhia") é uma Companhia de capital fechado com sede em São Paulo, SP, e controlada pelo Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações ("FIP III"), que detém 99,7% das ações emitidas pela Companhia. O FIP III participa do processo decisório da Companhia, conforme Instrução nº 391 expedida pela Comissão de Valores Mobiliários em 16 de julho de 2003, que assegura a este efetiva influência na definição da política estratégica em sua gestão.

A Companhia tem como atividade a participação societária na controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Controlada"), a qual, juntamente com as suas investidas, têm por atividade preponderante a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma de condomínios fechados. O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela controlada, através de investidas criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros via participação societária nas sociedades investidas ou por meio do sistema de consórcio, tendo, entre os consorciados, os proprietários de terrenos para loteamentos e outros participantes com *expertise* nas diversas áreas de atuação requeridas para a implantação e comercialização dos loteamentos.

Plano da Administração

A Companhia e suas controladas incorreram no prejuízo controladora de R\$ 174.854, e no consolidado (R\$ 315.962) durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no consolidado o prejuízo foi apurado após do reconhecimento do resultado de operações descontinuadas de sua controlada (Nota 11).

A Companhia, suportada pelos acionistas, vem analisando alternativas de exploração e funding para os projetos nos quais detém participações. Com o cenário agravado pela crise global de saúde "Pandemia" vivenciado em 2020, a Companhia optou por uma série de ações com vistas a manter a continuidade dos negócios:

- **Projetos alienados:** em 05 de maio de 2020, a Administração em conjunto com seus acionistas, cumpriu as condições precedentes da venda de projetos de sua controlada, realizada em 09 de dezembro de 2019, desta forma concluiu definitivamente a venda de 47 projetos (Nota 11) e de determinados ativos e passivos da Companhia, para um grupo de investidores. A operação foi executada com a venda das sociedades detentoras dos projetos para os novos investidores.
- **Projetos remanescentes:** a Administração está analisando alternativas para os projetos remanescentes na sua Controlada, de forma a identificar alternativas viáveis, o que pode envolver o desfazimento de determinadas parcerias, ou ainda, a alienação para outros investidores.
- **Aporte financeiro:** em 13 de novembro de 2019 o Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações aportou capital em sua controlada, Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A, no

montante de R\$ 107.558 (Nota 18.1) para quitação da debênture G5 no mesmo montante (Nota 13).

- Diversos aportes: ao longo de 2019, aportes no montante de R\$ 30.000 para fazer frente às despesas diversas da sua controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A., Até agosto de 2020, os acionistas aportaram R\$ 927.000 para fazer frente às necessidades da Companhia.

Em complemento às ações listadas acima, a Companhia implementou uma redução relevante de sua estrutura administrativa, na sua Controlada, o que implicou em diminuição substancial, conforme indicado no orçamento previsto para os meses, de seus gastos gerais e administrativos.

E, ainda, a Companhia está em fase de negociação avançada com credores para a postergação dos vencimentos de suas obrigações de curto prazo, diminuindo, de forma relevante, sua necessidade de recursos para o horizonte de curto prazo, os sócios continuarão aportando na Companhia para suprir a necessidade de caixa demodo a manter a operação.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apresentou um CCL negativo de R\$ 128.510 (Consolidado – CCL negativo de R\$ 162.465). No entanto, os acionistas fornecerão suporte financeiro, na proporção de cada participação, para garantir as obrigações e compromissos no curto prazo.

2 Políticas contábeis e base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora” foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em função do previsto na instrução da CVM 476 artigo 17.

As demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com as IFRS, pois consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações separadas da controladora. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as informações individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

As demonstrações financeiras 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”) em função do previsto na instrução da CVM 476 artigo 17. Os aspectos relacionados a 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)”.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no pressuposto da continuidade operacional da companhia. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota 3. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

A Companhia e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em milhares de reais. Adicionalmente, não realizam operações em moeda estrangeira.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações relevantes das demonstrações financeiras da Cipasa e de suas controladas diretas e indiretas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram autorizadas pela Diretoria para emissão em 26 de fevereiro de 2021.

2.1 Base de consolidação

a. Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade e possui o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Transações entre a Companhia e as controladas, saldos e ganhos não realizados em transações entre sociedades controladas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pela Companhia.

As controladas são contabilizadas nas demonstrações financeiras individuais pelo método de equivalência patrimonial (Nota 13). Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações

financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Os exercícios sociais das controladas, incluídas na consolidação, e controladas em conjunto são coincidentes com os da Companhia e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme.

b. *Tratamento nas demonstrações financeiras individuais da Controladora*

Os investimentos em sociedades controladas e controladas em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhece sua parcela nas variações ocorridas e divulgará este fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados.

c. *Tratamento dos consórcios nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Controladora*

A Controladora e suas controladas participam de consórcios em diversos empreendimentos, e os consolidam na proporção dos respectivos percentuais de participação. A Administração preparou análises dos impactos da adoção do CPC 19 (R2) e concluiu que, os negócios em conjunto tratam-se de operações de *joint operations*, sendo feito sua consolidação dos ativos e passivos pelos respectivos percentuais de participação nos negócios em conjunto.

2.2 *Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários*

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários são classificadas na categoria “Ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado” e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, apurados pelo critério “pro-rata temporis”, que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

2.3 *Instrumentos financeiros*

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia torna-se parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros:

2.3.1 *Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado*

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

2.3.2 Ativos financeiros registrados ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

2.3.3 Passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, credores por aquisição de imóveis, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

2.4 Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos loteamentos. As contas a receber, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a ser reconhecido, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor das contas a receber. Quando o montante das parcelas recebidas é superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de venda e sobre os quais, subsequentemente, incidem juros e variação monetária, que são apropriados quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios, menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) e Provisão para Distratos.

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

2.5 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

A Companhia efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido e em contrapartida é constituída uma conta no passivo em rubrica de empréstimos e financiamentos. As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado) é mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizados redutores do passivo, uma vez que a Companhia tem a intenção de liquidar o ativo (cotas subordinadas) e o passivo (CRI) simultaneamente no mesmo montante e valor.

2.6 Imóveis destinados à venda

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros relacionados. Normalmente, são realizadas operações em Consórcio, nos quais os demais consorciados, em contrapartida a sua participação nas vendas, incorrem com os custos do terreno e de infraestrutura dos empreendimentos, não tendo a Companhia participação nos mesmos.

O valor líquido realizável corresponde ao fluxo de caixa esperado das suas vendas, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas relacionadas com as vendas.

Os terrenos adquiridos ou custos de projetos para futuro lançamento estão demonstrados ao custo de aquisição. Nos casos em que a Companhia se consorcia em sistema de parcerias imobiliárias com o proprietário do terreno para a realização do empreendimento, o valor do terreno não integra o custo do empreendimento nas demonstrações financeiras. No caso de aquisição, o registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

A classificação entre circulante e não circulante de projetos futuros, é realizada pela administração, com base na expectativa do prazo de lançamento dos futuros empreendimentos imobiliários e expectativa de venda para os lotes em construção e concluídos. A administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

2.7 Ativos intangíveis

Representado, principalmente por gastos com aquisição de software.

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.8 Imobilizado

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, estando substancialmente representado por equipamentos de informática, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

Considerando que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e, se apropriado, ajustada ao final de cada exercício.

Os gastos com estande de vendas são ativados e a depreciação reconhecida durante o período em que são mantidos os estandes para comercialização de unidades, normalmente em um ano.

2.9 **Impairment de ativos não financeiros**

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não haviam indicadores de *impairment* sobre os ativos não financeiros.

2.10 **Contas a pagar aos fornecedores, por aquisição de imóveis e parceiros em empreendimentos**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de empreendimentos imobiliários.

2.11 **Custos com empréstimos e financiamentos**

(i) **Capitalização de encargos financeiros**

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e terrenos enquanto atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Todos os demais custos de empréstimos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

(ii) **Custos de transação**

A Companhia reconheceu em suas demonstrações financeiras em rubrica específica redutora do passivo de empréstimos, os custos com taxas relacionadas com a captação de recursos financeiros utilizados no financiamento do ativo qualificável, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 08 - Custos de Transação Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e

Valores Mobiliários. Os custos são apropriados ao resultado do exercício com influência do prazo do instrumento contratado.

2.12 Ajuste a valor presente - de ativos e passivos

Em, a Companhia e suas controladas avaliam as operações que envolvem seus ativos e passivos que apresentam juros compostos na formação dos valores e quando as mesmas são identificadas se aprestam efeitos relevantes, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

2.13 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.14 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os tributos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$78.000, a certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais de reconhecimento da receita de venda de imóveis (regime de caixa) e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (POC - Nota 2.17(a)).

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

2.15 Classificação circulante e não circulante

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; for mantido principalmente para negociação; se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando:

- Se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal; for mantido principalmente para negociação; Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.16 Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS, férias e 13º salário), remunerações variáveis como participações nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa referentes à provisão de participação nos resultados do exercício. A Administração utiliza como base de cálculo dessa provisão o lucro líquido atribuível aos seus acionistas associado a uma métrica de atingimento de metas operacionais e objetivos específicos, os quais são estabelecidos e aprovados no início de cada exercício.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego, bem como plano de remuneração baseado em ações.

2.17 Reconhecimento da receita

a. Receita dos lotes vendidos

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização das unidades dos empreendimentos urbanísticos no curso normal das atividades da Companhia e controladas. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

São observados os procedimentos estabelecidos na transferência do controle do bem ou serviço prometido ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”

Com a entrada em vigor do Pronunciamento Técnico CPC n. 47 (IFRS 15) - Receita de contratos, aprovado pela Deliberação CVM nº 762/2016, aplicável aos exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passa a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em um momento específico do tempo (at a point in time), seja essa transferência observada ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Desta forma, a Companhia manteve o reconhecimento da receita de contratos ao longo do tempo - *POC - Percentual of Completion - POC* (“over time”), com isso, não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

Embora a Companhia não seja uma Companhia aberta, ou seja não possui suas ações negociadas na Bolsa, a Companhia optou em seguir as as Normas expedidas pela CVM em sua integridade.

O Custo incorrido (incluindo o custo do terreno, quando aplicável)

O correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido dos empreendimentos urbanísticos (incluindo o terreno, quando aplicável), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos, quando aplicável), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.

A partir da assinatura do contrato, passa a incidir juros sobre as parcelas não recebidas, bem como atualização monetária. Assim sendo, o valor justo da receita das unidades vendidas corresponde, na data da determinação da receita a ser apropriada, ao valor das parcelas recebidas acrescido do valor do contas a receber, considerando os juros apropriados pro rata temporis, sobre o qual será aplicado o POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, são classificados como adiantamento de clientes.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda, desde que os mesmos tenham cláusula de irrevogabilidade e irretroatividade; caso contrário, apenas no momento em que cláusulas resolutivas sejam sanadas ou a posse seja efetivamente transferida.

Após a finalização do empreendimento, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira, usando o método da taxa efetiva de juros, e não mais íntegra a base para determinação da receita de vendas.

b. Receita de serviços

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos.

c. Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas a seguir:

a. Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Mudanças nas referidas estimativas podem afetar significativamente o montante da receita reconhecida e, conseqüentemente, do lucro líquido do exercício.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

b. Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

Conforme mencionado na Nota 2.17(a), o encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia e suas controladas. A Administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo o Ministério Público já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma delas. A Administração da Companhia e suas controladas vêm acompanhando a evolução desse assunto, para determinar eventuais impactos que possam vir a ocorrer em suas operações futuras e conseqüentes reflexos nas demonstrações financeiras.

c. Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

As premissas para cálculo da Provisão para distratos, consideram a inadimplência dos contratos de venda, a fim de identificar incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade.

A provisão de créditos de liquidação duvidosa considera taxas baseadas no histórico de inadimplência, aplicadas às perdas incorridas e esperadas.

d. Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes, estoques e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros. Os ativos financeiros correspondem a Certificados de Depósitos Bancários e operações compromissadas, estando os mesmos enquadrados no Nível 2 de mensuração, através da utilização de técnicas de avaliação que maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Assim

sendo, todas as informações relevantes exigidas para a determinação do valor justo foram as adotadas pelo mercado. Para os imóveis destinados à venda e contas a receber, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. Operação descontinuada

Uma operação descontinuada é um componente de um negócio da Companhia que compreende operações e fluxos de caixa que podem ser claramente distintos do resto da Companhia e que:

- representa uma importante linha de negócios separada ou área geográfica de operações;
- é parte de um plano individual coordenado para venda de uma importante linha de negócios separada ou área geográfica de operações; ou
- é uma controlada adquirida exclusivamente com o objetivo de revenda.

A classificação como uma operação descontinuada ocorre mediante a alienação, ou quando a operação atende aos critérios para ser classificada como mantida para venda, se isso ocorrer antes.

Quando uma operação é classificada como uma operação descontinuada, as demonstrações do resultado e do resultado abrangente comparativas são reapresentadas como se a operação tivesse sido descontinuada desde o início do período comparativo.

f. Ativos mantidos para venda

Os ativos não circulantes ou grupos (contendo ativos e passivos) mantidos para venda ou distribuição são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ao invés do seu uso contínuo.

Os ativos, ou grupo de ativos, mantidos para venda, são geralmente mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Qualquer perda por redução ao valor recuperável sobre um grupo de ativos mantidos para venda é inicialmente alocada ao ágio, e, então, para os ativos e passivos remanescentes em uma base pro rata, exceto pelo fato de que nenhuma perda deve ser alocada aos estoques, ativos financeiros, ativos fiscais diferidos, ativos de benefícios a empregado, propriedade para investimento e ativos biológicos, os quais continuam a ser mensurados conforme as outras políticas contábeis da Companhia. As perdas por redução ao valor recuperável apuradas na classificação inicial como mantidos para venda ou para distribuição e os ganhos e perdas de remensurações subsequentes, são reconhecidos no resultado.

Uma vez classificados como mantidos para venda, ativos intangíveis e imobilizado não são mais amortizados ou depreciados, e qualquer investimento mensurado pelo método da equivalência patrimonial não é mais sujeito à aplicação do método.

g. Parceiros em empreendimentos e adiantamento de clientes (permuta)

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas posteriormente ao lançamento dos loteamentos, estas são reconhecidas aos seus valores justos, o que corresponde à parcela negociada do potencial valor geral de venda do projeto negociado. Nas obrigações relacionadas com operações de permutas de terrenos, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas

controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, líquidos de ajuste a valor presente. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis destinados à venda, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

As receitas e custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos loteamentos.

h. Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da Administração. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

i. Provisão para futuras manutenções de projetos

A companhia e suas controladas, mantêm provisão com base em históricos, de desembolsos passados com custos incorridos em reparos e mão de obras em projetos concluídos. Essa provisão é revisada, anualmente para avaliar e levar em conta alterações nas circunstâncias.

j. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas

ICPC 22/IFRIC 23 – Incertezas sobre tratamento de tributos sobre o lucro

A interpretação ICPC 22 é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando há incertezas sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação.

Quando há incerteza sobre tratamentos de tributos sobre o lucro, esta Interpretação trata:

- se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente;
- as premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais;
- como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e

- como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias

Em caso positivo, a entidade deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

A Administração da Companhia em sua avaliação não identificou impactos significativos decorrentes da adoção dessa interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação.

CPC 06 (R2) Operações de Arrendamento Mercantil

O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A Companhia avaliou e não houve nenhum impacto significativo, uma vez que a Companhia não possui contratos de locação.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e bancos	10	18	693	8.665
Operações compromissadas (i)	-	25	-	125
Aplicação Aut Mais	-	-	-	6.332
	10	43	693	15.022

- (i) Remuneração calculada com base na variação do CDI (entre 65% e 107%).

5 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (i)	154	-	154	-
Operações vinculadas (ii)	-	-	-	2.272
Cotas subordinadas CRI (iii)	-	-	-	10.475
	154	-	154	12.747
Circulante	154	-	154	5.107
Não circulante	-	-	-	7.640
	154	-	154	12.747

- (i) Remuneração calculada com base entre 65% e 107% da variação dos Certificados de Depósito Interbancário (CDI).

- (ii) O recurso classificado como “operações vinculadas” refere-se às liberações de empréstimo pelo sistema de Plano de Negócios, tendo os empreendimentos como alvo. Os recursos liberados ficam bloqueados na conta de aplicação, sendo disponibilizado pelo banco para a conta do empreendimento, conforme evolução da obra. A Companhia e suas controladas basearam-se na previsão de liberação dos recursos, conforme Cédula de Crédito Bancário emitida pelo banco. A segregação entre circulante e não circulante encontra-se apresentada de acordo com o fluxo de liberações contratuais.
- (iii) Fundo de reserva vinculado às operações de securitização.

6 Contas a receber (consolidado)

	<u>Consolidado</u>	
	2019	2018
Empreendimentos concluídos	-	550.096
Empreendimentos em construção		
Receita apropriada	-	513.187
Parcelas recebidas	-	(227.122)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	(87.968)
PCLD	-	(13.616)
Provisão para distratos	-	(209.567)
	<u>-</u>	<u>(25.086)</u>
Serviços a receber	727	-
Provisão para perda	(676)	-
Contas a receber apropriado	51	538.642
Ativo circulante	<u>51</u>	<u>52.767</u>
Ativo não circulante	<u>51</u>	<u>485.875</u>

Os saldos a receber, exceto pelos montantes da controlada Nova Colorado, estão sujeitos à atualização conforme cláusulas contratuais, as quais substancialmente preveem a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV) e IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), acrescidos de juros de 9% a 12% ao ano, a partir da assinatura dos compromissos particulares de compra e venda.

O ajuste a valor presente é oriundo do contas a receber da controlada Nova Colorado S.A., na qual considera a taxa média de de 5% para o exercício de 2019 e 2018, líquida do NTN-B.

A provisão para distratos decorre da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.4 e 2.17), líquida das parcelas já recebidas (inclui-se os adiantamentos para clientes). A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no ativo circulante. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	2019	2018
Vencidos	51	62.649
A vencer		
2019	-	42.955
2020	-	121.585
2021	-	107.568
2022	-	97.041
2023 em diante	-	252.365
	51	684.163
Receita a apropriar (*)	-	(145.521)
	51	538.6542

(*) Apresentamos acima os montantes em aberto da posição financeira a receber de clientes e deduzimos a parcela de receita a apropriar. A receita de vendas a apropriar refere-se à parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua conforme Orientação OCPC 04) (Nota 2.17), líquido AVP e provisão para distratos.

7 Créditos a receber (consolidado)

Conforme contrato firmado entre a controlada da Companhia e a Lindercorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. (LDI) em 26 de setembro de 2007, a LDI cedeu sua participação direta em empreendimento e indireta através de consórcio sobre uma carteira de direitos creditórios, como forma de liquidação de uma dívida com a controlada da Companhia.

A Companhia comprou recebíveis dos empreendimentos Consórcio de Urbanização Bonfim em 2012, Canoas em 2014 e 2016

As participações atualizadas sobre estas carteiras estão assim demonstradas:

	Consolidado	
	2019	2018
Créditos a receber	-	25.637
Provisão de distratos	-	(13.634)
	-	12.003
Carteira de recebíveis	-	12.003
Circulante	-	4.419
Não circulante	-	7.583
	-	7.583

Os vencimentos dessa carteira em 31 de dezembro de 2019 e 2018 pode ser assim resumidos, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	2019	2018
Vencidos	-	680
A vencer		
2018	-	-
2019	-	2.300
2020	-	1.223
2021	-	1.550
2022	-	2.450
2023 em diante	-	3.800
	-	12.003

8 Imóveis destinados à venda (consolidado)

Representados por terrenos para futuros empreendimentos e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (empreendimentos prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	2019	2018
Projetos em desenvolvimento	7.513	22.782
Lotes a comercializar (empreendimentos em construção)	-	52.432
Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos)	-	206.177
Provisão para distratos	-	115.840
	7.513	397.231
Ativo circulante	-	116.727
Ativo não circulante	7.513	280.504

A parcela classificada no ativo não circulante refere-se a curva de venda dos projetos em desenvolvimento e empreendimentos cuja expectativa de lançamento pela Administração tem prazo superior a 1º de janeiro 2022.

9 Consórcios (consolidado)

A controlada da Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto com outros parceiros através da formação de consórcios, normalmente com a participação do proprietário do terreno e com outros parceiros responsáveis por obras de infraestrutura. Esses consórcios não constituem uma entidade jurídica e são tratados como um negócio em conjunto.

A estrutura de administração desses consórcios e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do consórcio tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

A seguir estão demonstrados os saldos a receber junto aos parceiros de consórcios:

	Consolidado	
	2019	2018
Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã	-	22
Consórcio de Urbanização Carmela	-	213
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II	-	40
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Rodeio	-	102
Consórcio Bonfim Paulista	-	21
Consórcio de Urbanização Sumaré	-	61
Consórcio de Urbanização Salto	-	12
Consórcio de Urbanização Araraquara	-	29
Consórcio de Urbanização Piracicaba	-	102
Consórcio de Urbanização São Bento II	-	5
Consórcio de Urbanização Jundiaí	-	49
Consórcio de Urbanização Canoas	-	54
Consórcio de Urbanização Roseira	-	4
Consórcio Salto II Desenvolvimento	-	(65)
Consórcio de Urbanização Piracicaba II	-	12
Consórcio de Urbanização Agrigento	-	334
Outros	-	440
	-	440
Circulante	-	1.435
	-	1.435

10 Contas a receber e a pagar com partes relacionadas

	Controladora e Consolidado	
	2019	2018
Mutuos ativos:		
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A	1.000	-
Rec Sul S.A.	-	1.739
Rec Log 2 S.A.	-	31
BRC VII Cidade Nova	-	336
	1.000	2.106
Mútuos ativos	1.000	2.106
Circulante	-	2.106
Não Circulante	1.000	-
	1.000	-

(iv) Remuneração de 100% do CDI com vencimento em dezembro de 2021.

	Consolidado	
Mutuos passivos	2019	2018
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	-	3.390
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imobiliários S.A. (i)	-	4.405
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	-	2.846
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	-	929
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imob. S.A. (i)	-	763
Fazenda Roseira Beta II Empreendimentos Imobiliários S.A.(i)	-	295
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A. (i)	-	1.068
Sócios Minoritários (i)	33.410	8.000
	33.410	21.696
Circulante	33.410	8.000
Não Circulante	-	13.696
Mútuos passivos	33.410	21.696

- (i) Remuneração de 100% do CDI com vencimento em 2020. No montante de mútuos existe um contrato vencido no valor de R\$ 700 que esta sendo repactuado junto as partes.

11 Operações descontinuadas e mantidos para venda

A Companhia, em linha com o seu direcionamento estratégico, aprovado para o ano de 2020 optou por alienar 47 dos 63 empreendimentos disponíveis. A operação de venda foi elaborada de acordo com o que rege o CPC 31 e os ativos e passivos referentes a esse grupo de investimentos foram classificados como mantida para venda e operações descontinuadas.

A classificação se baseia no fato de que a venda representa de uma parte significativa de uma importante linha de negócios da Companhia, fazendo parte de um plano coordenado de venda. Deste modo, de acordo com o CPC 31, a classificação como uma operação descontinuada ocorre mediante a alienação, ou quando a operação atende aos critérios para ser classificada como mantida para venda, se isso ocorrer antes. Consideramos então estas operações como mantidas para venda, considerando todo o grupo de ativos e passivos, e baseando a classificação na expectativa altamente provável da venda.

Essa operação foi reconhecida com a constituição da provisão de impairment no montante de R\$ 228.696, mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Apresentamos abaixo as operações descontinuadas:

Relação dos empreendimentos transferidos para venda

CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA CACHOEIRO CIT1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA CAMACARI CRI1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA CANOAS CAN1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA GUARAPARI ZON1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA JUNDIAI JND1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA MACAPA MAC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA MARILIA MAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA MARILIA MAR2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA PARAUPEBAS PAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA PARAUPEBAS PAR2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA PINDA SPE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA PIRACICABA II DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA PONTAL NIG1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA PORTO VELHO POV1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

CIPASA RIO GRANDE IBO1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA S.J. CAMPOS PTM1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA SALTO SLT1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA TERESINA TRS1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CIPASA VITORIA VDC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
 CONSORCIO DE URBANIZACAO AGRIGENTO
 CONSORCIO DE URBANIZACAO BONFIM PAULISTA
 CONSORCIO DE URBANIZACAO CARMELA
 CONSORCIO DE URBANIZACAO COLINAS DE ARUA
 CONSÓRCIO DE URBANIZACAO JANDIRA
 CONSORCIO DE URBANIZACAO PIRACICABA
 CONSORCIO DE URBANIZACAO RIO PRETO III
 CONSORCIO DE URBANIZACAO ROSEIRA
 CONSORCIO DE URBANIZACAO SALTO
 CONSORCIO DE URBANIZACAO SANTA CRUZ
 CONSORCIO DE URBANIZACAO SANTA HELENA
 CONSORCIO DE URBANIZACAO SANTA PETRONILA
 CONSORCIO DE URBANIZACAO SAO BENTO
 CONSORCIO DE URBANIZACAO SUMARE
 NOVAVIDA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
 CIPASA SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
 MARIALICE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
 CONSORCIO SÃO LUCAS
 FAZENDA ROSEIRA GAMMA
 FAZENDA ROSEIRA BETA
 FAZENDA ROSEIRA ETA
 FAZENDA ROSEIRA EPSILON
 FAZENDA ROSEIRA KAPPA
 FAZENDA ROSEIRA ALPHA
 FAZENDA ROSEIRA DELTA
 FAZENDA ROSEIRA ZETA

A venda dos ativos e passivos líquidos dos empreendimentos representa o montante de R\$ 228.696, conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado
Ativo	
Circulante	
Caixa e equivalente de caixa	6.349
Títulos e valores mobiliários	4.759
Contas a receber	64.065
Imóveis destinados à venda	314.781
Créditos a receber	3.071
Consórcios	859
Impostos a recuperar	430
Demais ativos	30.644
	424.958
Não circulante	
Títulos e valores mobiliários	8.546
Contas a receber	337.053
Créditos a receber	2.115
Contas a receber com partes relacionadas	8.938
Demais ativos	648
Investimentos	46.412
Imobilizado	129
Intangível	82
Total ativo não circulante	403.923

Total ativo Circulante e Não circulante Op. Descontinuadas	828.881
Provisão de impairment (a)	(228.696)
Total saldo op. Descontinuadas	600.185
 Passivo e patrimônio líquido	
Circulante	
Empréstimos e financiamentos	57.097
Fornecedores	7.371
Contas a pagar	51.692
Obrigações por aquisição de imóveis	4.514
Obrigações trabalhistas e tributárias	(829)
Tributos recorrentes com recolhimento diferido	8.336
Adiantamentos de clientes	8.845
Parceiros em empreendimentos	26.958
Dividendos a pagar	-
Contas a receber com partes relacionadas	15.207
Outras contas a pagar	30.246
	209.437
Não circulante	
Empréstimos e financiamentos	131.887
Parceiros em empreendimentos	102.079
Obrigações por aquisição de imóveis	5.187
Tributos recorrentes com recolhimento diferido	32.273
Provisões	69.957
Contas a receber com partes relacionadas	313
Outras contas a pagar	375
	49.427
	390.658
 Total passivo Circulante e Não circulante op. Descontinuadas	600.185
	Consolidado
Demonstração do resultado	
Receita líquida, líquida dos lotes vendidos	71.846
Custo dos lotes vendidos	(31.628)
(Despesas) receitas comerciais	(183)
Despesas gerais e administrativas	(17.506)
Equivalência patrimonial	2.093
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(2.730)
Despesas financeiras	(76.302)
Receitas financeiras	6.240
Imposto de renda e contribuição social	(3.701)
Operações descontinuadas	(228.696)
	(770)
Participação dos não controladores	(280.567)
	Consolidado
Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais	122.707
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	59.928

Passivo e patrimônio líquido

Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(188.984)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(6.349)

- (a) A controlada da Companhia constituiu provisão de impairment no montante de R\$ 228.696, esse valor foi alocado nas seguintes rubricas contábeis: contas a receber, imóveis destinados a venda, créditos a receber e investimentos.

12 Parceiros em empreendimentos (consolidado)

12.1 Saldos passivos

	Consolidado	
	2019	2018
SCP - Usina Bom Jesus S.A. Açúcar e Álcool	-	-
Couto Rosa Empreendimentos Imob. SPE Ltda	-	(170)
Residencial Vitória da Conquista SPE I as	-	(127)
Macafé empreendimento	-	(5)
Wtorre Parauapebas Empr. Residenciais S.A	-	(62)
Cerâmica Porto Velho Ltda	-	(139)
Davóli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(49)
Exatas Empreendimento Imobiliário Ltda	-	(41)
Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(317)
Vex Construções e Incorporações Ltda.	-	-
Mad Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(51)
Orleans Agropecuária LTDA	-	(78)
Nova Vida II Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(52)
SCPs Investidores e proprietários (Nova Colorado)	-	(196.283)
Ajuste a valor presente (AVP) - taxa de 5%, líquida	-	28.696
Socopo Empreendimentos	-	(9.014)
	-	(177.692)
Saldo passivo (*)	-	(177.692)
Passivo circulante	-	(32.898)
Passivo não circulante	-	(144.794)
	-	(177.692)

- (*) O passivo é atualizado pelo IGPM + 12% a.a.

12.2 Saldos contas a receber líquido de parceiros em empreendimentos

	Consolidado	
	2019	2018
Total contas a receber apropriado da Companhia mais parceiros (Nota 6)	51	601.152
Parceiros em empreendimentos (Nota 12.1)	-	(76.142)
	51	525.010

A controlada da Companhia possui empreendimentos realizados em conjunto com parceiros, sendo que parte das vendas é destinada aos parceiros, conforme a realização dos recebíveis. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2019, do total a receber, R\$177.692 (2018 - R\$202.470) refere-se à parcela de parceiros. A receita é apresentada de forma líquida dos efeitos dos parceiros.

13 Investimentos

13.1 Informações sobre a controlada direta

a. Composição dos Investimentos - “controladora”

	2019	2018
Investimento na Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	(15.019)	88.838
Mais valia de ativos na aquisição do investimento (*)	-	6.348
	<u>(15.019)</u>	<u>95.186</u>

(*) Nas demonstrações consolidadas, a mais valia de ativos é reclassificada para os grupos de lotes destinados à venda (Nota 11).

(i) Participação

A participação na controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., avaliada pelo método de equivalência patrimonial, foi apurada de acordo com as demonstrações na data-base de 31 de dezembro:

Informações	2019	2018
Número total de ações (ordinárias e preferenciais nominativas e sem valor nominal)	30.913.028	20.178.702
Valor do patrimônio líquido	(29.143)	135.712
Percentual de participação da Companhia	<u>51,54%</u>	<u>65,46%</u>
Valor do investimento	<u>(15.019)</u>	<u>213.714</u>

(ii) Movimentação da mais valia de ativos

Em 25 de setembro e 18 de novembro de 2015, a Companhia realizou aumentos de capital em sua controlada no montante de R\$22.774. Em 29 de janeiro de 2015, o Prosperitas III - Fundo de Investimento em Participações realizou aporte de R\$147.575 na Cipasa, que por consequência lhe deram a participação de 41,35% no capital da Cipasa.

Em 2016

Data	<u>Consolidado</u>	
	Valor-R\$	Participação%
15 de janeiro de 2016	12.019	63,13%
03 e 11 de março de 2016	11.000	63,91%
15 de julho de 2016	8.000	63,97%
19 de agosto de 2016	4.000	64,73%
14 de outubro de 2016	<u>3.000</u>	<u>64,93%</u>
	<u>38.019</u>	<u>-</u>

Os efeitos desses aumentos foram registrados na rubrica de Ajustes de Avaliação Patrimonial, classificada no Patrimônio Líquido da Companhia.

A mais valia de ativos, ou seja a diferença entre o valor total de aquisição e o valor contábil patrimonial da controlada foi de R\$45.817, cuja movimentação em 2019 e 2018 está assim resumida:

	Controladora	
	2019	2018
No início do exercício	6.348	7.297
Amortização dos loteamentos em andamento (estoques) (*)	(6.348)	(949)
No fim do exercício	-	6.348

(*) O reflexo da amortização está registrado na rubrica de amortização de mais valia de ativos no resultado do exercício sendo R\$ 6.348 na controladora e no consolidado (R\$ 949 31 de dezembro de 2018). Baseados nos estudos efetuados à época, a alocação desta mais -valia está vinculada aos empreendimentos urbanísticos já lançados e em fase de construção/comercialização (Nota 11).

(iii) Movimentação do investimento (Controladora)

	2019	2018
No início do exercício	88.838	213.714
Ajustes reflexos da adoção inicial do IFRS 9 e IFRS 15	-	(35.610)
Aumento de capital	5.450	4.452
Ganhos referente a aumento de capital de sócio	38.486	-
Estorno de dividendos a receber	10.921	-
Equivalência patrimonial	(158.714)	(93.716)
No fim do exercício	(15.019)	88.838

(iv) Informações financeiras (Investimento direto)

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro líquido
Em 31 de dezembro de 2019				
Cipasa Desenvolvimento Urbano	154.238	183.381	(29.143)	(299.052)
Em 31 de dezembro de 2018				
Cipasa Desenvolvimento Urbano	475.280	399.5658	135.712	(143.599)

13.2 Informações sobre as investidas indiretas

13.2.1 Informações sobre os investimentos não controlados

	Participação %	2019				2018	
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Controladas em conjunto							
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	-	-	-	-	(2.164)	1.452
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	(124)	808
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	277	1.038
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreend. Imob. S.A.	38	-	-	-	-	(439)	2.442
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imob. S.A.	38	-	-	-	-	(324)	3.137
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	-	989
Fazenda Roseira Zeta Empreend.Imob.S.A.	38	-	-	-	-	(1)	2.047
Marsala Incorporação SPE S.A.	25	-	-	-	-	(60)	5.220
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	-	-	-	-	(310)	796
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos S.A	38	-	-	-	-	(110)	67
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. S.A	38	-	-	-	-	137	70
Colcap Participações Ltda.	39	-	-	-	-	-	-
Capitalização de juros	-	-	-	-	-	-	12.663
	-	-	-	-	-	(3.118)	30.732

(i) Mais-valia na aquisição do investimento na controlada indireta Nova Colorado S.A.

14 Empréstimos e financiamentos

a. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Capital de giro (i) e (v)	83.945	77.929	87.603	80.513
Cédula de crédito bancário (CCB) (ii)	-	-	-	59.507
Desconto de recebíveis (iii)	-	-	-	143.342
Debêntures (iv)	44.230	38.9556	44.230	263.336
Custo de capitalização	-	-	-	(21.573)
	128.175	116.885	131.833	525.125
Circulante	128.175	77.929	128.175	186.763
Não circulante	-	38.957	3.658	338.362
	128.175	116.885	131.833	525.125

- (i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a juros de 6,85% a.a., acrescidos do CDI.
- (ii) A Companhia emitiu Cédula de Crédito Bancário (CCB) com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários selecionados. A CCB conta com garantia fidejussória representada pelo aval da Controladora e pelo penhor de títulos creditórios, e remuneração média de CDI+5,0% e vencimento final para maio de 2019.
- (iii) Desconto de recebíveis com prazo de nove anos e com vencimento final para 01 de Novembro de 2028, sendo a Cipasa responsável pelos pagamentos em caso de inadimplência por parte dos clientes. A Controlada Nova Colorado em 29 de abril de 2015 adquiriu 01 (uma) cédula de Crédito Bancária com taxa de juros de 100% a taxa DI + 6,0% a.a., sendo o vencimento final para 29 de agosto de 2016 e em 12 de maio de 2016, adquiriu 01 (uma) cédula de Crédito Bancária com taxa de juros de 100% a taxa DI + 10,69% a.a., sendo o vencimento final para 13 de agosto de 2018.
- Determinadas operações de desconto de recebíveis, possuem garantia contratual vinculadas à cotas subordinadas. O prazo para resgate dessas retenções está vinculado ao fluxo de recebimentos das operações supracitadas, sendo que o último vencimento ocorrerá em 01 de Novembro de 2028. Remuneração calculada com base na variação do IGPM + 12% a.a.
- (iv) Em 1º de Outubro de 2018, através de Instrumento Particular de Escritura da 6ª Emissão de Debêntures Simples, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, a Companhia emitiu debêntures no montante total de R\$ 94.000.000, em 2 séries de R\$ 47.000.000 cada, no valor unitário de R\$ 100.000. Todos os PU's já foram captados. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. é o agente fiduciário, com vencimento para 15 de outubro de 2022. Na mesma data, em 1º de Outubro de 2018, através de Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, a Controladora emitiu debêntures no montante total de R\$ 38.000.000, em 2 séries de R\$ 19.000.000 cada, no valor unitário de R\$ 100.000. Todos os PU's já foram captados. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. é o agente fiduciário, com vencimento para 15 de outubro de 2022.
- (v) Em 5 de maio de 2014, 28 de outubro de 2015 e 16 de junho de 2016, a Controlada Nova Colorado emitiu 01 (uma) debênture com taxa de juros remuneratórios de 9,25% a.a., 10,60% a.a e 14,25% a. além da atualização monetária (IPCA/IBGE), sendo o vencimento final para 1º de fevereiro de 2024, 20º de outubro de 2023 e 16º de junho de 2021, respectivamente, com garantia de cessão financeira de direitos creditórios. Esta debênture é parte de uma operação jurídica, na qual a debênture é lastro numa emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI), sendo garantidora e não será conversível em ações.

A controlada Cipasa possui empréstimos que apresentam cláusulas restritivas de covenants. Durante o exercício de 2018 e 2019 certos índices foram renegociados e/ou não atingidos. A Companhia está em fase de renegociação das cláusulas contratuais e não recebeu notificação pelos credores declarando o vencimento antecipado.

O saldo não circulante corresponde aos empréstimos e financiamentos e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	2019	2018
2020	85.868	86.394
2021	5.756	84.223
2022	40.209	78.677
2023 em diante		89.068
	131.833	338.362

Movimentação dos empréstimos:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	116.885	71.913	525.126	480.760
Captações	79.156	7.250	93.463	126.119
Captação Debêntures	-	38.000	-	38.000
Pagamentos de principal	(73.249)	-	(430.952)	(164.002)
Pagamento de juros	(5.835)	(7.113)	(132.970)	(62.286)
Juros	11.218	6.835	77.166	106.535
Total dos empréstimos	128.175	116.885	131.833	525.126

15 Obrigações por aquisição de imóveis (consolidado)

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

O saldo não circulante corresponde as obrigações por aquisição de imóveis e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	2019	2018
Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	-	6.883
Colijaz 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	-	3.244
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	-	16.400
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.	-	374
	-	26.901
Circulante	-	9.725
Não circulante	-	17.176
	-	26.901

O saldo não circulante corresponde as obrigações por aquisição de imóveis e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	2019	2018
2018	-	-
2019	-	-
2020	-	2.693
2021	-	2.214
2022	-	4.369
2023 (em diante)	-	7.900
	-	17.176

- (*) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, limitado a 30% do total recebido e a R\$10.350. O saldo é atualizado pelo IGPM e o vencimento final está previsto para 2023.
- (**) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, o saldo não sofre correção, com vencimento final em março de 2027.

16 Tributos correntes com recolhimento diferido (consolidado)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são calculados sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, a qual se realiza em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

	Consolidado	
	2019	2018
PIS	-	5.119
COFINS	-	23.479
IRPJ	-	21.085
CSLL	-	10.252
	-	59.935
Circulante	-	8.315
Não circulante	-	51.620
	-	59.935

17 Adiantamentos de clientes (consolidado)

	Consolidado	
	2019	2018
Dome Consultores Integrados Ltda.	119	136
Camaçari Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	725
São José dos Campos Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-
Jundiá Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-
Canoas Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-
Novo Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	-	4.997
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1.065

	Consolidado	
	2019	2018
Varzea Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1.078
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	2.034
Teresina Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	74
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-
Marília II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1
Cachoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4
Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-
Outros	-	395
	-	10.509
Circulante	119	9.654
Não circulante	-	855

18 Provisões

a. Composição dos saldos

	Consolidado	
	2019	2018
Participação nos resultados	-	-
Garantias	-	4.331
Demandas judiciais	-	55.162
Obrigações contratuais	-	2.813
	-	62.306
Circulante	-	7.885
Não Circulante	-	54.421

b. Movimentação no consolidado

	Consolidado				
	Garantias	Demandas judiciais	Obrigações contratuais	2019 Total	2018 Total
No início do exercício	4.331	55.162	2.813	62.306	11.993
Adições	-	11.767	-	12.083	50.313
Transferência operação descontinuada (Nota 10)	(4.331)	(66.929)	(2.813)	(74.073)	-
	-	-	-	-	62.306
Passivo circulante	-	-	-	-	7.885
Passivo não circulante	-	-	-	-	54.421

c. Participação nos resultados

A controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., possui o programa de participação de resultados que foi aprovado em 18 de Agosto de 2016 e está fundamentado em metas individuais e da controlada direta e de suas controladas indiretas. Em 2018, as metas não foram atingidas nem pelas controladas, portanto não serão pagos para 2019 participações dos lucros.

d. Garantias

Ao término do empreendimento, a área urbanizada é entregue ao Poder Público Municipal correspondente. Para áreas comuns construídas e entregues ao Condomínio, a Companhia e suas controladas concedem período de garantia com base na legislação vigente, sendo reconhecida estimativa dos custos a serem incorridos, a valor presente, no atendimento de eventuais reivindicações.

e. Obrigações contratuais

A Companhia reconheceu provisão para perdas, anteriormente não previstas, a serem incorridas em empreendimentos em fase final de conclusão.

f. Demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos. As contingências estão apresentadas abaixo:

	<u>Consolidado 2019</u>		<u>Consolidado 2018</u>	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Trabalhista	929	1.016	558	23.411
Civil	63.892	116.582	53.169	197.812
Tributário	2.097	690	1.424	2.823
Ambiental	11	340	10	-
	<u>66.929</u>	<u>118.628</u>	<u>55.162</u>	<u>224.046</u>

As controladas da Companhia são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de ganho classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de seus desfechos favoráveis.

As demandas judiciais acima mencionadas pertencem as operações descontinuadas e foram assumidas pelo novo sócio em 05 de maio de 2020 (Nota 11).

19 Patrimônio líquido

19.1 Capital social

O capital social está representado por 267.008.304 (264.526.304 em 31 de dezembro de 2018) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$267.008 em 31 de dezembro de 2019 (R\$264.526 em 31 de dezembro de 2018).

Movimentação na quantidade de ações

	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Em 1º de janeiro	264.526.304	262.293.304
Aumento de capital (*)	2.482.000	2.233.000
Em 31 de dezembro	<u>267.008.304</u>	<u>264.526.304</u>

(*) Em 20 de agosto de 2018 foi aprovado aumento de capital social de R\$ 2.230 com a emissão de 2.230.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, respectivamente, créditos decorrentes de adiantamentos para futuro aumento de capital, ambos por seu controlador, Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações.

(*) Em 08 de agosto de 2017 foi aprovado aumento de capital social de R\$ 3.000 com a emissão de 3.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, respectivamente, créditos decorrentes de adiantamentos para futuro aumento de capital, ambos por seu controlador, Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações.

19.2 Destinação dos lucros

Do lucro líquido do exercício, 5% são destacados para fins de constituição da reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia.

Após a constituição da reserva, 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório.

19.3 Ajuste de avaliação patrimonial

Representa a diferença entre o valor pago pela Companhia pela aquisição conforme apresentado na Nota Explicativa nº 12, conforme ICPC 9 - "Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.

19.4 Adiantamento para futuro aumento de capital

No decorrer de 2018, foram efetuados adiantamentos de recursos pelo acionista HSI V - Fundo de Investimento em Participações e, ao final de 31 de dezembro de 2019, a Companhia aumentou o capital no montante de R\$ 2.482 através da emissão de 2.482 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

20 Receita líquida, dos lotes vendidos (consolidado)

	Consolidado	
	2019	2018
Receita com venda de lotes, líquida dos distratos e devoluções	-	86.796
Receita de serviços	-	540
Ajuste a valor presente (AVP)	-	(5.751)
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS)	-	(7.655)
	-	(7.655)
Receita líquida	-	73.930

21 Custos e despesas por natureza

a. Custos dos lotes vendidos

	Consolidado	
	2019	2018
Obras de infraestrutura	-	(62.108)
Provisão para garantia	-	(377)
	-	(62.485)
	-	(62.485)

b. Despesas comerciais e gerais e administrativas

(i) Gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Benefícios a administradores e empregados (Nota 24)	-	-	(12.554)	(22.486)
Viagens e deslocamentos	-	(6)	(36)	(618)
Consultoria	(584)	-	(1.699)	(7.114)
Despesas de aluguel e condomínio	-	-	(849)	(1.336)
Depreciação e amortização	-	-	(861)	(1.145)
Despesas com veículos e condução	-	-	(108)	(92)
Despesas com informática	(12)	(13)	(106)	(187)
Despesas gerais e manutenção	-	-	(185)	(1.301)
Despesas de cartório e judiciais	(11)	(11)	(108)	(1.993)
Despesa conservação e limpeza	-	-	(252)	(48)
Despesa imposto predial e territorial	-	-	-	137
Despesa imposto transmissão de bens imóveis	-	-	(8)	(526)
Despesas tributárias	-	-	(1.030)	(3.097)
Consumos diversos	(42)	(156)	(1.276)	(9.120)
	(649)	(186)	(19.072)	(48.926)

(ii) **Comerciais**

	Consolidado	
	2019	2018
Despesas publicidade e marketing	-	(1.980)
	-	(1.980)

22 Despesa de benefícios a administradores e empregados

	Consolidado	
	2019	2018
Salários	-	(7.127)
Encargos	-	(5.447)
Treinamentos		(76)
Remuneração da Administração		(6.853)
Outros benefícios		(2.983)
	-	(22.486)

Administração recebe a remuneração apresentada conforme a seguir:

	Consolidado	
	2019	2018
Remuneração	-	(5.647)
Encargos	-	(1.075)
Benefícios	-	(132)
	-	(6.853)

23 Outras receitas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para demandas judiciais	-	-	-	(53.270)
Perda de investimentos	-	-	-	5.621
Dividendos recebidos desproporcionais	-	-	-	4
Ágio (i)	-	(37.264)	-	(37.264)
Outras receitas, líquidas	2.112	-	2.112	(2.624)
	2.112	(37.264)	2.112	(87.533)

- (i) Em 30 de dezembro de 2018, o FIP III aumentou o capital da Rec Cipasa no montante de 11.815.090, mediante a emissão da mesma quantidade de ações da empresa Rec Prado Velho Holding, fazendo com que assim a Rec Cipasa passasse a ser a única acionista desta companhia. Em 31 de dezembro de 2018, a Rec Prado Velho Holding foi incorporada pela Rec Cipasa e o ágio gerado no momento da aquisição foi 100% baixada para o resultado da Rec Cipasa.

24 Receitas e despesas financeiras

a. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Juros de aplicações financeiras	9	22	9	9.235
Atualização da carteira de recebíveis	-	-	-	52.213
Receita sobre mútuo	-	-	-	27
Outras receitas financeiras	-	1	-	505
	9	23	9	61.980

b. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Juros, encargos e taxas bancárias	-	(302)	-	(9.760)
Juros e comissões sobre empréstimos	(11.218)	(6.835)	(12.050)	(99.986)
Atualização monetária dos mútuos	-	-	-	(848)
Outras despesas financeiras	(46)	(674)	(46)	(1.006)
	(11.264)	(7.811)	(12.096)	(111.600)
			Consolidado	
			2019	2018
Total despesas financeiras			(12.096)	(85.080)
(-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20)			-	(26.520)
			(12.096)	(111.600)

25 Despesa de imposto de renda e contribuição social

a. No resultado do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

Descrição	Consolidado	
	2019	2018
IRPJ	-	1.922
CSLL	-	1.072
Corrente	-	2.994
IRPJ	-	3.276
CSLL	-	1.761
Diferido	-	5.037
	-	8.031

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da Controlada foram apurados conforme mencionado na Nota 2.14.

b. Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

(i) Lucro real

	Controladora	
	2019	2018
Resultado antes da tributação	(174.854)	(139.992)
Alíquota vigente - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social nominal		
(-) Equivalência patrimonial	158.714	(93.779)
(+) Crédito fiscal não registrado/utilizado	(16.140)	(46.186)
Imposto de renda e contribuição social	-	-

(ii) Lucro presumido

Descrição	Consolidado (Lucro presumido)					
	31/12/2019			31/12/2018		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita bruta (*)	-	-	-	99.955	99.955	-
Receita financeira	-	-	-	14.565	-	-
Percentual de presunção (loteadoras)	8%	12%	-	8%	12%	-
Base de cálculo (presumido)	-	-	-	7.996	11.995	-
Alíquota do Imposto de renda e da contribuição social	-	-	-	25%	9%	-
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	-	-	-	1.999	1.080	3.079
Alíquota efetiva de tributos presumidos	2,00%	1,08%	3,08%	2,00%	1,08%	3,08%
Receita financeira						
Imposto de renda e contribuição social (presumido s/receita financeira)	-	-	-	(3.641)	(1.311)	(4.952)
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	-	-	-	(5.640)	(2.390)	(8.031)

(*) Descontados os abatimentos e distratos de vendas.

26 Compromissos

a. Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a lei de loteamentos, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos imobiliários de loteamentos que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia e suas controladas poderiam desistir e devolver os montantes recebidos aos clientes. Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. A parcela da Companhia e de suas controladas no custo orçado a incorrer para concluir esses empreendimentos monta em R\$ 22.492, o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita (Nota 2.17(a)). Em 2019, as obras em andamento compõem as operações descontinuadas e mantidas para venda

27 Gestão de risco financeiro

27.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa), risco de crédito e risco de liquidez.

O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas.

A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

a. *Risco de mercado*

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central, a qual identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

(i) *Risco cambial*

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir em dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) *Risco do fluxo de caixa*

Sobre o contas a receber, conforme mencionado na Nota 9, incidem juros de 9% a 12% ao ano, acrescido de variação calculada com base no IGP-M e IPCA taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7 e 8.

As taxas de juros sobre parceiros em empreendimentos, empréstimos e financiamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis e estão mencionadas nas Notas 14, 15 e 16, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 14.3, os saldos mantidos com sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia e suas controladas analisam sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e *hedge* alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia e suas controladas define uma mudança razoável na taxa de juros e avalia o impacto sobre o resultado. Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para capital de giro, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (ii) descontos de recebíveis, para o qual existe um *hedge* natural do contas a receber de clientes, conforme detalhado na Nota 15.

b. Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. Tem sua origem nas contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito dos ativos financeiros com instituições financeiras, encontra-se detalhado na Nota 6.

Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis e prospecção de clientes, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa e quantitativa da Companhia e controladas para avaliar a capacidade de geração futura de caixa. Adicionalmente as vendas são realizadas em sua maioria, através do sistema de Alienação fiduciária, o qual facilita expressivamente a retomada do ativo. Quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

c. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais e agregada pelo departamento de Finanças da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais da Companhia e de suas controladas ou a necessidade de ser supridas pelo sócio controlador. O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

O passivo financeiro da Companhia e de suas controladas, com vencimento contratual superior a um ano, está substancialmente representado por empréstimos e financiamentos, cuja tabela de análise por faixa de vencimento encontra-se na Nota 14.

d. Análise de sensibilidade

Apresentamos a seguir o quadro demonstrativo da análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Os cenários considerados foram:

- **Cenário I:** apreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- **Cenário II:** apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- **Cenário III:** depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- **Cenário IV:** depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Em 31 de dezembro de 2019

Operação	Risco	Cenário				Saldos	
		I Alta 50%	II Alta 25%	Provável	III Queda 25%		IV Queda 50%
Aplicações Financeiras	Alta/Queda do CDI	76	63	50	(38)	(25)	847
Debentures	Alta/Queda do CDI	3.954	3.295	2.636	(1.977)	(1.318)	44.230
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	<u>7.832</u>	<u>6.526</u>	<u>5.221</u>	<u>(3.916)</u>	<u>(2.611)</u>	<u>87.603</u>
Efeito líquido da variação do CDI		<u>11.862</u>	<u>9.884</u>	<u>7.908</u>	<u>(5.931)</u>	<u>(3.954)</u>	<u>132.680</u>

(*) incluem as aplicações financeiras classificadas como caixa equivalentes e títulos e valores mobiliários.

A análise de sensibilidade baseia-se nos índices oficiais apresentados a seguir:

Índices base:	2019	2018
CDI (mês anualizado)	5,96%	6,42%
IGP-M (últimos 12 meses)	7,32%	7,55%
IPCA (últimos 12 meses)	4,31%	3,75%

e. Exposição ao risco dos valores a receber, empréstimos e obrigações por aquisição de imóveis

A seguir, estão os vencimentos contratuais dos principais ativos e passivos financeiros na data das demonstrações financeiras consolidadas:

	Contas a receber e créditos a receber (*)	Empréstimos	Obrigações por aquisição de imóveis	Saldo
2019	51	-	-	51
2020	-	(83.945)	-	(83.945)
2021	-	(3.658)	-	(3.658)
	<u>51</u>	<u>(87.603)</u>	<u>-</u>	<u>(87.552)</u>

27.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento. Demonstramos a seguir a posição de endividamento da Companhia, comparado ao Patrimônio líquido.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Empréstimos e financiamentos	83.945	77.929	87.603	486.170
Debêntures	44.230	38.957	44.230	38.957
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	-	26.901
Parceiros em empreendimentos	-	-	-	177.692
Caixa equivalentes e Títulos e valores mobiliários	164	(43)	847	(20.129)
	116.843	116.843	130.986	709.591
Divida líquida				
Patrimônio líquido	(144.230)	(11.860)	(158.353)	59.134
	181%	-98,5%	183%	1.200%

28 Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2019, não há instrumentos financeiros que não estejam registrados contabilmente pela Companhia e suas controladas de risco semelhante. Os principais instrumentos financeiros estão classificados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado		Classificação	
	2019	2018	2019	2018	Antes IFRS 09	Depois IFRS 09
Ativos financeiros						
Caixa e equivalente de caixa	10	43	693	15.022	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	154	-	154	12.747	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	-	-	51	525.010	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Créditos a receber	-	-	-	25.637	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Recebíveis de partes relacionadas	1.000-	-	1.000	4.664	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	83.945	77.929	87.603	486.169	Custo amortizado	Custo amortizado
Debentures	44.230	38.957	44.230	38.957		
Fornecedores	559	100	1.732	8.732	Custo amortizado	Custo amortizado
Contas a pagar	-	-	-	13.990	Custo amortizado	Custo amortizado
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	-	26.901	Custo amortizado	Custo amortizado
Parceiros em empreendimentos	-	-	-	177.692	Custo amortizado	Custo amortizado
Valores a pagar partes relacionadas	-	-	33.410	21.696	Custo amortizado	Custo amortizado

Para determinados empreendimentos, em virtude de requerimento específico, são contratados seguros garantia que cobrem o fiel cumprimento das obrigações de infraestrutura assumidas pela Companhia junto ao Poder Público Municipal, como a seguir indicado:

	R\$	Vigência
Processo de Garantia e Risco		
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Macapá	86.109	31/10/2022
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Porto Velho	282.419	27/04/2023
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Ribeirão II	311.700	12/09/2023
D&O		
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A	75.000.000	27/10/2020

29 Informações por segmento

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio. Os segmentos operacionais apresentados nas demonstrações financeiras são:

- Cipasa desenvolvedoras de projetos urbanos em diversas regiões do Brasil, contemplam os consórcios na qual a Cipasa é a líder, bem como outras investidas.
- Nova Colorado: construção de loteamentos residenciais na Região Nordeste do Brasil. A Nova Colorado é tratada como controlada nas demonstrações financeiras da Cipasa.

Abaixo demonstramos as informações financeiras de cada segmento:

	Consolidado					
	Cipasa		Nova Colorado		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Receita líquida	(37.753)	(2.193)	28.423	76.123	66.176	73.930
Custo das vendas e serviços	10.415	(19.581)	(21.213)	(41.955)	(31.628)	(61.536)
Lucro Bruto	27.338	(21.774)	7.210	34.168	34.548	12.394
Demais despesas e receitas	(324.013)	(128.042)	(9.587)	(27.951)	(333.600)	(155.993)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(296.675)	(149.816)	(2.377)	6.217	(299.052)	(143.599)
Ativo total	(424.985)	518.730	436.373	513.166	11.388	1.031.896
Passivo total	(183.223)	433.086	223.753	438.978	40.530	872.065
Patrimônio líquido	(202.193)	85.644	151.861	74.188	50.332	159.832
	Consolidado					
Ativo total	518.730	632.575	513.166	532.312	1.031.896	1.164.887
Passivo total	433.086	363.863	438.978	442.760	872.064	806.624
Patrimônio líquido	85.644	268.712	74.188	89.552	159.832	358.264

30 Eventos Subsequentes

a)

Em 05 de maio de 2020, a Administração em conjunto com seus acionistas vendeu 47 projetos para um grupo de investidores (Nota 11). A efetivação da transferência dos projetos esta em processo de registro da alteração da titularidade na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.

Esta operação de venda incluiu empréstimos quitados em março, abril e agosto de 2020 no montante de R\$ 2.602.

A Companhia descumpriu as regras de covenant referente aos empréstimos (nota 14), os referidos empréstimos foram reclassificados para o curto prazo. A companhia obteve waiver junto aos seus credores sobre o prazo de vencimentos dos referidos empréstimos.

b)

Durante 2020, a Companhia recebeu R\$ 46.833 em aporte de capital dos acionistas, dos quais, parte foi utilizado para a liquidação antecipada da 2ª serie das debêntures.

c)

Em 19 de março de 2020, foi celebrado Aditamento ao Contrato de Empréstimo, entre credora RECOKRA e a Companhia, no qual, foi prorrogado o vencimento da dívida de 19 de março de 2021 para 31 de dezembro de 2022.

Em julho de 2020, foi liquidado de forma antecipada, o saldo da 2ª série das debêntures remunerada pela IPCA+10%, no valor R\$ 17.561, cujo vencimento original era outubro de 2020. A 1ª série das debêntures remunerada pela CDI permanece com o vencimento original em outubro de 2022.

Em 17 de fevereiro de 2021, foi celebrado a prorrogação do vencimento do contrato de mutuo entre o muante acionista e a Companhia para dezembro de 2022, o qual, tem como valor nominal de R\$700 .

d)

Subsequentemente ao encerramento do exercício de 2019, uma pandemia relacionada ao COVID-19 foi declarada. A pandemia representa um fator de risco de mercado, incluindo incerteza nos mercados imobiliários. A Cia. continuará monitorando as condições de mercado à medida que as informações estiverem disponíveis e avaliando os possíveis impactos, se houver, sobre o valor de seus investimentos imobiliários.

Durante o período a pandemia, as obras de todas investidas permaneceram em funcionamento, embora com algumas adaptações para a segurança de funcionários e prestadores nas obras e as vendas de unidades continuaram aquecidas, apesar dos primeiros meses de isolamento.

* * *

Jorge Carlos Nuñez
Presidente