
REC Cipasa S.A.
Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2020
e relatório do auditor independente

Conteúdo

| | |
|--|-----------|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas | 2 |
| Balancos patrimoniais | 5 |
| Demonstrações dos resultados | 6 |
| Demonstrações dos resultados abrangentes | 7 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido | 8 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa | 9 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas | 10 |



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
REC Cipasa S.A.

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 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a 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 da REC Cipasa S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 descreve que a Companhia tem apurado prejuízos repetitivos em suas operações e apresentou excesso de passivos sobre ativos circulantes no encerramento do exercício no montante de R\$ 4.873. Essa situação, entre outras

REC Cipasa S.A.

descritas na Nota 1, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa sobre sua continuidade operacional. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria das cifras do ano anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 26 de fevereiro de 2021, sem ressalvas com parágrafo de ênfase relacionado ao mesmo assunto descrito na seção intitulada "Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional".

Ênfase

Conforme descrito na Nota 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (CPC 47). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na 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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor 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.



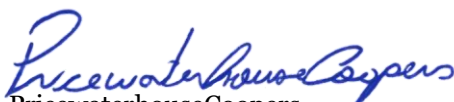
REC Cipasa S.A.

Como parte de uma 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance, da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 15 de abril de 2021


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Geovani da Silveira Fagundes
Contador CRC 1MG051926/O-0

REC Cípara S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

| Ativo | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|--------------|----------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Circulante | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4) | 130 | 10 | 152 | 693 |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 5) | - | 154 | - | 154 |
| Contas a receber (Nota 6) | - | - | 200 | 51 |
| Provisão devedores duvidosos (Nota 6) | - | - | (200) | - |
| Tributos a recuperar | 38 | 59 | 1.351 | 922 |
| Ativos de operações descontinuadas e mantidas para venda (Nota 9) | - | - | - | 600.185 |
| Demais ativos | 2 | 1 | 2 | 646 |
| Total do ativo circulante | 170 | 224 | 1.505 | 602.651 |
| Não circulante | | | | |
| Imóveis destinados à venda (Nota 7) | - | - | 9.155 | 7.513 |
| Provisão de impairment (nota 7) | - | - | (9.155) | - |
| Contas a receber com partes relacionadas (Nota 8) | 2.712 | 1.000 | - | - |
| Consórcios (nota 6) | - | - | 1.510 | - |
| Contas a receber (Nota 6) | - | - | 211 | - |
| Demais ativos | 15 | - | 442 | 349 |
| Imobilizado | - | - | - | 581 |
| Intangível | - | - | - | 703 |
| Total do ativo não circulante | 2.727 | 1.000 | 2.163 | 9.146 |
| Total do ativo | 2.897 | 1.224 | 3.668 | 611.797 |

| Passivo e patrimônio líquido | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Circulante | | | | |
| Debentures (Nota 11) | 2.500 | 44.230 | 2.500 | 44.230 |
| Fornecedores | 1.303 | 559 | 1.907 | 1.732 |
| Contas a pagar | - | - | 1.021 | - |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 40 | - | 950 | 1.492 |
| Adiantamentos de clientes (Nota 17) | - | - | - | 119 |
| Passivos referidos a ativos de operações descontinuadas e mantidos para venda (Nota 9) | - | - | - | 600.185 |
| Outras contas a pagar | - | - | - | 3 |
| Total do passivo circulante | 3.843 | 44.789 | 6.378 | 647.761 |
| Não circulante | | | | |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 11) | 87.463 | 83.945 | 92.236 | 87.603 |
| Debentures (Nota 11) | 5.108 | - | 5.108 | - |
| Contas a pagar com partes relacionadas (Nota 8) | - | - | 34.076 | 33.410 |
| Parceiros em empreendimentos | - | - | 13 | - |
| Investimentos - passivo a descoberto (Nota 10.1) | 37.768 | 15.019 | - | - |
| Contas a pagar com partes relacionadas (Nota 8) | 700 | 700 | - | - |
| Outras contas a pagar | - | - | 375 | 375 |
| Total do passivo não circulante | 131.039 | 99.664 | 131.808 | 121.388 |
| Patrimônio líquido | | | | |
| Capital social (Nota 13.1) | 313.841 | 267.008 | 313.841 | 267.008 |
| Ajustes de avaliação patrimonial (Nota 19.3) | (29.982) | (10.663) | (29.982) | (10.663) |
| Prejuízos acumulados | (415.844) | (399.574) | (415.844) | (399.574) |
| Total do patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores | (131.985) | (143.229) | (131.985) | (143.229) |
| Total do patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores | - | - | (2.533) | (14.123) |
| Total do patrimônio líquido | (131.985) | (143.229) | (134.518) | (157.352) |
| Total do passivo e patrimônio líquido | 2.897 | 1.224 | 3.668 | 611.797 |

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

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|---|---------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Receitas (despesas) | | | | |
| Gerais e administrativas (Nota 14) | (2.059) | (649) | (9.254) | (19.072) |
| Equivalência patrimonial (Nota 13.1) | (8.218) | (158.714) | - | - |
| Amortização de mais valia de ativos (Nota 13.2) | - | (6.348) | - | (6.348) |
| Outras receitas/despesas líquidas (Nota 15) | 2 | 2.112 | (7.079) | 2.112 |
| | <u>(10.275)</u> | <u>(163.599)</u> | <u>(16.333)</u> | <u>(23.308)</u> |
| Prejuízo operacional antes do resultado financeiro | | | | |
| Despesas financeiras (Nota 16(b)) | (5.995) | (11.264) | (7.664) | (12.096) |
| Receitas financeiras (Nota 16(a)) | - | 9 | - | 9 |
| | <u>(5.995)</u> | <u>(11.255)</u> | <u>(7.664)</u> | <u>(12.087)</u> |
| Resultado financeiro líquido | | | | |
| Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social | (16.270) | (174.854) | (23.997) | (35.395) |
| Imposto de renda e contribuição social (Nota 16(c)) | - | - | - | - |
| Resultado Líquido das Operações Continuadas | <u>(16.270)</u> | <u>(174.854)</u> | <u>(23.997)</u> | <u>(35.395)</u> |
| Resultado Líquido das Operações Descontinuadas (Nota 11) | - | - | - | (280.567) |
| Prejuízo do exercício | <u>(16.270)</u> | <u>(174.854)</u> | <u>(23.997)</u> | <u>(315.962)</u> |
| Atribuível aos | | | | |
| Acionistas controladores | - | - | (16.270) | (174.854) |
| Acionistas não controladores | - | - | (7.727) | (141.108) |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(23.997)</u> | <u>(315.962)</u> |

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

REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|---|---------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Prejuízo do exercício | <u>(16.270)</u> | <u>(174.854)</u> | <u>(23.997)</u> | <u>(315.962)</u> |
| Outros resultados abrangentes | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Total do resultado abrangente do exercício | <u>(16.270)</u> | <u>(174.854)</u> | <u>(23.997)</u> | <u>(315.962)</u> |
| Atribuível a | | | | |
| Acionistas controladores | - | - | (16.270) | (174.854) |
| Acionistas não controladores | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(7.727)</u> | <u>(141.108)</u> |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(23.997)</u> | <u>(315.962)</u> |

As notas explicativas da administração 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 2020 e 2019

(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 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) |
| Perdas referente a alterações de participações societárias (Nota 14(a)) | - | - | (19.319) | - | (19.319) | 19.319 | - |
| Aumento de capital (Nota 20) | 46.833 | - | - | - | 46.833 | - | 46.833 |
| Prejuízo do exercício | - | (16.270) | - | - | (16.270) | (7.728) | (23.998) |
| Em 31 de dezembro de 2020 | 313.841 | (415.844) | (29.982) | - | (131.985) | (2.532) | (134.517) |

As notas explicativas da administração 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 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Fluxos de caixa das atividades operacionais | | | | |
| Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social | (16.270) | (174.854) | (23.997) | (35.395) |
| Efeitos IFRS 9 e 15 | - | - | - | - |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicadas nas atividades operacionais | | | | |
| Equivalência patrimonial | 8.218 | 158.714 | - | - |
| Participação minoritários | - | - | - | 25.308 |
| Efeitos no resultado | - | - | - | (51.100) |
| Amortização de mais valia de ativos | - | 6.348 | - | 6.348 |
| Provisões | - | - | 9.355 | 7.651 |
| Encargos financeiros sobre empréstimo | 5.952 | 11.218 | 7.566 | 11.218 |
| Tributos correntes com recolhimento diferido (PIS e COFINS) | - | - | - | (19.326) |
| Variações nos ativos e passivos | | | | |
| Contas a receber e créditos a receber | - | - | (360) | 144.290 |
| Imóveis destinados à venda | - | - | (1.642) | 68.589 |
| Consórcios | - | - | (1.510) | 576 |
| Parceiros em empreendimentos | - | - | 13 | (48.655) |
| Mútuos ativo | (1.712) | 1.106 | - | (2.168) |
| Mútuos passivos | - | 700 | 666 | 27.234 |
| Impostos a recuperar | 21 | (4) | (429) | 10.682 |
| Demais ativos | (15) | - | 551 | (20.663) |
| Fornecedores | 744 | 459 | 175 | 371 |
| Contas a pagar | - | - | 1.021 | 37.702 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 40 | (2) | (542) | (1.881) |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | - | - | - | (17.200) |
| Adiantamento de clientes | - | - | (119) | (1.545) |
| Operações descontinuadas | - | - | - | 122.707 |
| Dividendos ativos/passivos | - | - | - | (30.673) |
| Demais passivos | - | (2) | (4) | 2.489 |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | - | - | - | - |
| Juros empréstimos pagos | (899) | (5.835) | (899) | (5.835) |
| Dividendos recebidos | - | - | - | - |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | (3.921) | (2.152) | (10.155) | 230.724 |
| Fluxos de caixa das atividades de investimentos | | | | |
| Aplicação em títulos e valores mobiliários | 154 | (154) | 154 | (712) |
| Aportes de capital em investidas | (4.789) | (5.450) | - | (21.130) |
| Baixa/(Aquisição) de propriedades para investimento | - | 1.816 | - | 1.816 |
| Operações descontinuadas | - | - | - | 59.928 |
| Imobilizado e intangível | - | - | 1.284 | 713 |
| Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento | (4.635) | (3.788) | 1.438 | 40.615 |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamentos | | | | |
| Aumento de capital | 46.833 | - | 46.833 | 113.008 |
| Amortização de empréstimos - principal | (38.157) | (73.249) | (38.657) | (288.848) |
| caixa cedido operações descontinuadas | - | - | - | 6.349 |
| Operações descontinuadas | - | - | - | (188.984) |
| Captação de empréstimos | - | 79.156 | - | 79.156 |
| Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento | 8.676 | 5.907 | 8.176 | (279.319) |
| Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa | 120 | (33) | (541) | (7.980) |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | | |
| No início do exercício | 10 | 43 | 693 | 15.022 |
| Caixa e equivalente de caixa no final do exercício referente a operação descontinuada | - | - | - | (6.349) |
| No final do exercício | 130 | 10 | 152 | 693 |
| Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa | 120 | (33) | (541) | (7.980) |

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 consolidado de R\$ 23.997, e na controladora (R\$ 16.270) durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020,

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 9) 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.

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 2020, a Companhia apresentou um CCL negativo de R\$ 3.673 (Consolidado – CCL negativo de R\$ 4.873).

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.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Diretoria em 15 de abril 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 retornos 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 feita 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 2020 e 2019, 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 irretratabilidade; 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 integra 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 consequentes 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, mantém 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 – 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 | |
|----------------|--------------|-----------|-------------|------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Caixa e bancos | 130 | 10 | 152 | 693 |
| | 130 | 10 | 152 | 693 |

5 Títulos e valores mobiliários

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (i) | - | 154 | - | 154 |
| | - | 154 | - | 154 |
| Circulante | - | 154 | - | 154 |
| Não circulante | - | - | - | - |
| | - | 154 | - | 154 |

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

6 Contas a receber (consolidado)

| | Consolidado | |
|----------------------|--------------------|-------------|
| | 2020 | 2019 |
| Serviços a receber | - | 727 |
| Provisão para perda | - | (676) |
| Contas a receber | 411 | - |
| Provisão para perda | (200) | - |
| Consórcios (i) | 1.510 | - |
| | 1.721 | 51 |
| Ativo circulante | - | 51 |
| Ativo não circulante | 1.721 | - |

(i) Valores referentes aos aportes realizados junto aos consórcios na qual a Lote 1 tem participação

7 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 | |
|-----------------------------|--------------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| Projetos em desenvolvimento | 9.155 | 7.513 |
| Provisão para impairment | (9.155) | - |
| | - | 7.513 |
| Ativo circulante | - | - |
| Ativo não circulante | - | 7.513 |

8 Contas a receber e a pagar com partes relacionadas

| | Controladora e Consolidado | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| | 2020 | 2019 |
| Mútuos ativos: | | |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A | 2.712 | 1.000 |
| Mútuos ativos | 2.712 | 1.000 |
| Circulante | - | - |
| Não Circulante | 2.712 | 1.000 |

| | Consolidado | |
|-------------------------|--------------------|---------------|
| Mútuos passivos | 2020 | 2019 |
| Sócios Minoritários (i) | 34.076 | 33.410 |
| | 34.076 | 33.410 |
| Circulante | - | - |
| Não Circulante | 34.076 | 33.410 |
| | 34.076 | 33.410 |
| Mútuos passivos | 34.076 | 33.410 |

- (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.

9 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 |
| Participação de não Controladores | 390.658 |
| | 600.185 |

Total passivo Circulante e Não circulante op. Descontinuadas

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 |
| 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.

10 Investimentos

10.1 Informações sobre a controlada direta

a. *Composição dos Investimentos - “controladora”*

| | 2020 | 2019 |
|--|----------|----------|
| Investimento na Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. | (37.768) | (15.019) |

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 | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|-----------------|
| Número total de ações (ordinárias e preferenciais nominativas e sem valor nominal) | 56.612.787 | 30.913.028 |
| Valor do patrimônio líquido | (45.089) | (29.143) |
| Percentual de participação da Companhia | 94,38% | 51,54% |
| Subtotal | (42.557) | (15.019) |
| AFAC | 4.789 | - |
| Valor do investimento | (37.768) | (15.019) |

Em dezembro de 2020 a REC Cipasa aumentou a sua participação na Cipasa através de um aumento de capital do Fundo III com ações da Cipasa Desenvolvimento Urbano, desta forma o percentual de participação aumentou de 51,54% para 94,38%.

(i) *Movimentação do investimento (Controladora)*

| | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|-----------------|
| No início do exercício | (15.019) | 88.838 |
| Aumento de capital | - | 5.450 |
| Ganhos referente a aumento de capital de sócio | - | 38.486 |
| Estorno de dividendos a receber | - | 10.921 |
| Perdas referente a transferências de acoes | (19.319) | - |
| Equivalência patrimonial | (8.218) | (158.714) |
| No fim do exercício | (42.557) | (15.019) |

(ii) *Informações financeiras (Investimento direto)*

| | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Lucro líquido |
|----------------------------------|----------------|----------------|--------------------|------------------|
| Em 31 de dezembro de 2020 | | | | |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano | 2.897 | 134.882 | (131.985) | (16.270) |
| Em 31 de dezembro de 2019 | | | | |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano | 154.238 | 183.381 | (29.143) | (299.052) |

11 Empréstimos e financiamentos

a. Empréstimos e financiamentos

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Capital de giro (i) | 87.463 | 83.945 | 92.236 | 87.603 |
| Debêntures (ii) | 7.608 | 44.230 | 7.608 | 44.230 |
| | 95.071 | 128.175 | 99.844 | 131.833 |
| Circulante | 2.500 | 44.230 | 2.500 | 44.230 |
| Não circulante | 92.571 | 83.945 | 97.344 | 87.603 |
| | 95.071 | 128.175 | 99.844 | 131.833 |

- (i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a juros de 6,85% a.a., acrescidos do CDI.
- (ii) 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. Em julho de 2020, foi liquidado de forma antecipada, o saldo da 2ª série das debêntures remunerada pelo IPCA+10%, no valor de R\$ 17.561, cujo vencimento original era outubro de 2020. Em 8 de Dezembro de 2020 na Assembleia Geral de Debenturistas foi aprovado a liquidação da 1ª série das debêntures da seguinte forma: o valor de R\$ 2.500 até maio de 2021 e o saldo remanecente até junho de 2022.

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

| | Consolidado | |
|------|---------------|----------------|
| | 2020 | 2019 |
| 2020 | | 85.868 |
| 2021 | 2.500 | 5.756 |
| 2022 | 97.344 | 40.209 |
| | 99.844 | 131.833 |

Movimentação dos empréstimos:

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Saldo inicial | 128.175 | 116.885 | 131.833 | 525.126 |
| Captações | - | 79.156 | - | 93.463 |
| Pagamentos de principal | (38.157) | (73.249) | (38.657) | (430.952) |
| Pagamento de juros | (899) | (5.835) | (899) | (132.970) |
| Juros | 5.952 | 11.218 | 7.567 | 77.166 |
| Total dos empréstimos | 95.071 | 128.175 | 99.844 | 131.833 |

12 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:

| | Consolidado 2020 | | Consolidado 2019 | |
|-------------|------------------|----------|------------------|----------------|
| | Provável | Possível | Provável | Possível |
| Trabalhista | | | 929 | 1.016 |
| Civil | | | 63.892 | 116.582 |
| Tributário | | | 2.097 | 690 |
| Ambiental | | | 11 | 340 |
| | | | 66.929 | 118.628 |

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 9).

13 Patrimônio líquido

13.1 Capital social

O capital social está representado por 313.841.304 (267.008.304 em 31 de dezembro de 2019) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 313.841 em 31 de dezembro de 2020 (R\$267.008 em 31 de dezembro de 2019).

Movimentação na quantidade de ações

| | 31 de dezembro de 2020 | 31 de dezembro de 2019 |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Em 1º de janeiro | 267.008.304 | 264.526.304 |
| Aumento de capital (*) | 46.833.000 | 2.482.000 |
| Em 31 de dezembro | 313.841.304 | 267.008.304 |

(*) Em 30 de dezembro de 2020 foi aprovado aumento de capital social de R\$ 46.833 com a emissão de 46.833.000 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.

13.2 Ajuste de avaliação patrimonial

Representa a diferença entre o valor pago pela Companhia pela aquisição conforme apresentado na Nota Explicativa nº 13, conforme ICPC 9 - "Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.

14 Despesas gerais e administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|--------------|----------------|-----------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Recursos humanos | (164) | - | (4.425) | (12.554) |
| Viagens e deslocamentos | (21) | - | (28) | (36) |
| Consultoria | (1.847) | (584) | (639) | (1.699) |
| Despesas de aluguel e condomínio | - | - | (278) | (849) |
| Depreciação e amortização | - | - | (1.267) | (861) |
| Despesas com veículos e condução | - | - | (6) | (108) |
| Despesas com informática | - | (12) | - | (106) |
| Despesas gerais e manutenção | - | - | - | (185) |
| Despesas de cartório e judiciais | - | (11) | - | (108) |
| Despesa conservação e limpeza | - | - | - | (252) |
| Despesa imposto transmissão de bens imóveis | - | - | - | (8) |
| Despesas tributárias | - | - | (482) | (1.030) |
| Consumos diversos | (27) | (42) | (2.129) | (1.276) |
| | (2.059) | (649) | (9.254) | (19.072) |

15 Outras receitas operacionais, líquidas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Outras receitas, líquidas | 2 | 2.112 | (7.079) | 2.112 |
| | 2 | (2.112) | (7.079) | 2.112 |

16 Receitas e despesas financeiras

a. Receitas financeiras

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Juros de aplicações financeiras | - | 9 | - | 9 |
| | - | 9 | - | 9 |

b. Despesas financeiras

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Juros, encargos e taxas bancárias | - | - | - | - |
| Juros e comissões sobre empréstimos | (5.952) | (11.218) | (7.566) | (12.050) |
| Atualização monetária dos mútuos | - | - | - | - |
| Outras despesas financeiras | (43) | (46) | (98) | (46) |
| | (5.995) | (11.264) | (7.164) | (12.096) |

c. 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 | |
|--|--------------|-----------|
| | 2020 | 2019 |
| Resultado antes da tributação | (16.270) | (174.854) |
| Alíquota vigente - % | 34% | 34% |
| Imposto de renda e contribuição social nominal (-) Equivalência patrimonial | 8.218 | 158.714 |
| (+) Crédito fiscal não registrado/utilizado | (8.052) | (16.140) |
| Imposto de renda e contribuição social | - | - |

17 Gestão de risco financeiro

17.1 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 2020

| 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 | 7.832 | 6.526 | 5.221 | (3.916) | (2.611) | 87.603 |
| Efeito líquido da variação do CDI | | 11.862 | 9.884 | 7.908 | (5.931) | (3.954) | 132.680 |

(*) 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: | 2020 | 2019 |
|--------------------------|--------|-------|
| CDI (mês anualizado) | 2,79% | 5,96% |
| IGP-M (últimos 12 meses) | 23,13% | 7,32% |
| IPCA (últimos 12 meses) | 4,52% | 4,31% |

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 |
|------|--|-----------------|--|-----------------|
| 2020 | - | - | - | - |
| 2021 | - | (2.500) | - | (2.500) |
| 2022 | 1.721 | (97.344) | - | (95.623) |
| | 1.721 | (99.844) | - | (98.123) |

17.2 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 | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Empréstimos e financiamentos | 87.463 | 83.945 | 92.236 | 87.603 |
| Debêntures | 7.608 | 44.230 | 7.608 | 44.230 |
| Parceiros em empreendimentos | - | - | - | - |
| Caixa equivalentes e Títulos e valores mobiliários | 130 | 164 | 152 | 847 |
| | 94.941 | 116.843 | 99.692 | 130.986 |
| Divida líquida | | | | |
| Patrimônio líquido | (131.324) | (144.230) | (133.817) | (157.352) |
| | 138% | 181% | 134% | 183% |

18 Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2020, 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 | |
|-------------------------------------|--------------|--------|-------------|--------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | Antes IFRS 09 | Depois IFRS 09 |
| Ativos financeiros | | | | | | |
| Caixa e equivalente de caixa | 130 | 10 | 152 | 693 | Valor justo por meio do resultado (*) | Valor justo por meio do resultado (*) |
| Títulos e valores mobiliários | - | 154 | - | 154 | Valor justo por meio do resultado (*) | Valor justo por meio do resultado (*) |
| Contas a receber | - | - | - | 51 | Empréstimos e recebíveis | Custo amortizado (*) |
| Créditos a receber | - | - | - | - | Empréstimos e recebíveis | Custo amortizado (*) |
| Recebíveis de partes relacionadas | 7.543 | 1.000- | - | 1.000 | Empréstimos e recebíveis | Custo amortizado (*) |
| Passivos financeiros | | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 87.463 | 83.945 | 92.236 | 87.603 | Custo amortizado | Custo amortizado |
| Debentures | 7.608 | 44.230 | 7.608 | 44.230 | | |
| Fornecedores | 1.345 | 559 | 1.925 | 1.732 | Custo amortizado | Custo amortizado |
| Contas a pagar | - | - | - | - | Custo amortizado | Custo amortizado |
| Obrigações por aquisição de imóveis | - | - | - | - | Custo amortizado | Custo amortizado |
| Parceiros em empreendimentos | - | - | - | - | Custo amortizado | Custo amortizado |
| Valores a pagar partes relacionadas | - | - | 33.410 | 33.410 | Custo amortizado | Custo amortizado |
| | | | | | | |
| | | * | * | * | | |

Jorge Carlos Nuñez
Presidente