



Patrimar Engenharia S.A.

Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2020
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Patrimar Engenharia S.A.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Patrimar Engenharia 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Patrimar Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

Ênfase

Conforme descrito na Nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos

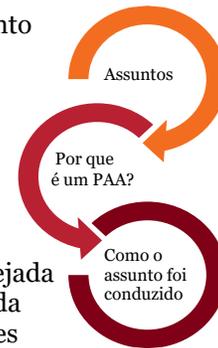
Patrimar Engenharia S.A.

relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

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

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi planejada e executada considerando que as operações da Patrimar Engenharia S.A. e da Patrimar Engenharia S.A. e suas controladas não apresentaram modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção (notas explicativas 2.19 e 24)

A Companhia e suas controladas reconhecem as receitas de seus contratos de vendas de unidades não concluídas nos empreendimentos de incorporação imobiliária e as receitas de prestação de serviços de construção por meio do método de Porcentagem de Conclusão (POC), observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/ n.º 02/2018, emitido pela CVM.

O método de POC requer que a administração estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção, de modo a estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Essa proporção é aplicada sobre o valor justo da receita das unidades vendidas ou dos serviços de construção que, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, se determina o montante da receita de venda a ser reconhecido em cada

Entre outros procedimentos de auditoria, atualizamos o entendimento e testamos os principais controles internos estabelecidos pela administração para o reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, que compreende a preparação, aprovação e revisão tempestiva das estimativas dos custos a incorrer, como também a apuração dos custos incorridos por empreendimento, comparando-os aos custos orçados.

Testamos, em base amostral, as informações dos orçamentos de obras, bem como os custos incorridos através da inspeção de contratos, documentos fiscais e pagamentos efetuados, além de analisarmos a evolução das obras por meio de inspeções físicas.

Em base amostral, comparamos os dados incluídos nos sistemas, referentes ao reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, com os documentos da administração



Patrimar Engenharia S.A.

Porque é um PAA

período.

Essa área permanece como significativa para nossa auditoria tendo em vista a complexidade do processo de reconhecimento de receita, que envolve estimativas e julgamento da administração na determinação do orçamento de custos e na sua revisão. Adicionalmente, quaisquer mudanças nessas estimativas e julgamento podem impactar de forma relevante o resultado do exercício.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

que suportam os registros de receita (contratos de venda ou de prestação de serviços de construção). Calculamos de forma independente os valores das receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção, comparando-os com os registros contábeis da Companhia e suas controladas.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os julgamentos e estimativas utilizados pela administração em relação a esse assunto são consistentes e condizentes com os critérios estabelecidos pelo Ofício Circular CVM/SNC/SEP n. 02/2018, e com as informações e documentos obtidos.

Provisões para contingências (nota explicativa 20)

No curso normal de suas atividades, o Grupo está exposto a discussões e processos judiciais de natureza cível, tributário e trabalhista, para os quais a administração estima uma provisão em seu balanço para os casos em que considera que haverá perda provável de saída de caixa; para os casos onde as expectativas de perda são avaliadas como risco possível, o Grupo não contabiliza, porém, divulga as circunstâncias e os valores envolvidos.

Mantivemos essa área como foco de nossa auditoria porquanto os processos mencionados geralmente envolvem discussões sobre o mérito e sobre aspectos processuais peculiares, além de julgamento da administração. Mudanças nos prognósticos e/ou julgamentos podem trazer impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a atualização do entendimento sobre os controles internos relevantes que envolvem a identificação, a constituição de passivos e as divulgações em notas explicativas.

Atualizamos, também, o entendimento sobre o modelo de cálculo adotado, que considera o histórico de perda em processos cíveis e trabalhistas da mesma natureza e prognósticos fornecidos pelos advogados responsáveis por esses processos judiciais.

Efetuamos procedimentos de confirmação de informações com os escritórios de advocacia que patrocinam os processos judiciais e administrativos para confirmar a avaliação do prognóstico de perda, a totalidade das informações e o valor correto das provisões e das divulgações. Para as causas mais significativas, discutimos com o advogado responsável pelo processo judicial, a administração e seu departamento jurídico sobre a razoabilidade do prognóstico de perda.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para a determinação da provisão para contingências, bem como as divulgações relevantes efetuadas, são consistentes com as posições dos advogados.



Patrimar Engenharia S.A.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações 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.



Patrimar Engenharia S.A.

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.

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.



Patrimar Engenharia S.A.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

Belo Horizonte, 23 de fevereiro de 2021

A blue ink signature in a cursive script that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

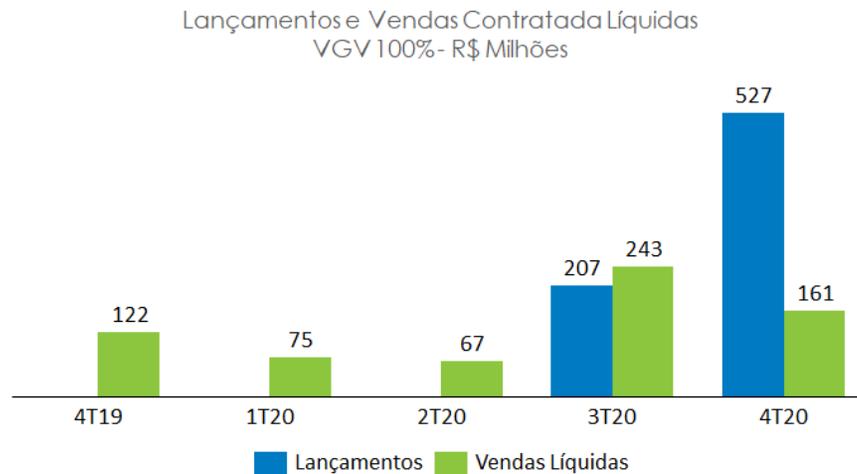
A blue ink signature in a cursive script that reads 'Guilherme Campos e Silva'.

Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP218254/O-1

Relatório da Administração

É com bastante alegria que apresentamos os resultados da Patrimar do exercício de 2020. Esse ano foi marcado por grandes incertezas em relação a gravidade e extensão da pandemia do COVID-19, contudo, o setor imobiliário respondeu de maneira positiva, logo após as primeiras semanas de distanciamento social. Por sermos uma atividade essencial, as obras não pararam e a partir de junho as vendas retomaram resultando em um excelente crescimento nas vendas no segundo semestre de 2020. As condições macroeconômicas de taxa de juros baixa, disponibilidade de crédito, formação de poupança e excesso de liquidez na economia impulsionaram a demanda em todos os segmentos – luxo ao econômico, além de uma mudança no conceito de lar, relacionados à necessidade de ficar em casa pelo distanciamento social, impulsionando a demanda.

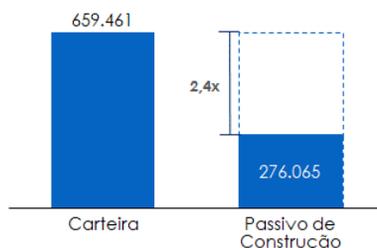
Nossos negócios avançaram bastante ao longo do ano, em especial no segundo semestre. Retomamos os lançamentos no 3T20 e os aceleramos no 4T20, que apesar de uma concentração no mês de dezembro, já refletiu em um crescente volume de vendas.



Com os lançamentos efetuados em 2020, temos atualmente 13 canteiros em construção. Temos acompanhando a evolução dos preços de materiais, principalmente, e analisado periodicamente nossos orçamentos, visando entender os impactos que podem ser causados pela aceleração destes itens e do INCC. Nossa expectativa é de que haja um arrefecimento na crescente de preços ao longo de 2021, considerando a retomada do ritmo normal da produção dos principais insumos.

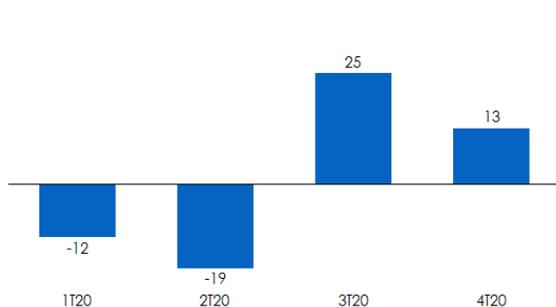
Apesar dessa inflação de materiais poder impactar as obras de agora em diante, temos um balanço de negócios que oferece um hedge natural à essa crescente de preços, uma vez que nosso contas a receber durante a obra é também corrigido pelo INCC.

Contas a Receber x Passivo de Construção
R\$ Milhões

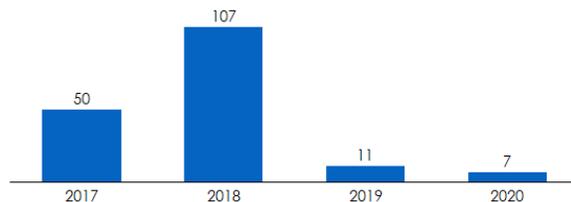


Com a crescente liquidez no mercado e o nosso fluxo de financiamentos e nossa confortável posição de caixa e geração de caixa, adotamos a estratégia de carregar mais saldo de contas a receber. Apesar disso e do nosso forte crescimento e atividade construtiva, completamos o exercício de 2020 como o quarto ano de geração de caixa.

Geração de Caixa por Trimestre
R\$ Milhões



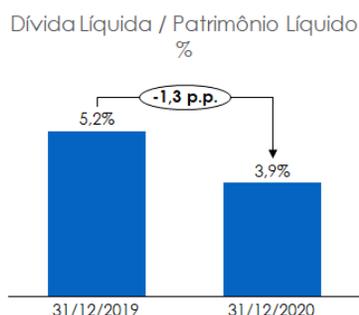
Geração de Caixa por Ano
R\$ Milhões



Visando alinhar a liquidez do Grupo para suas operações, realizamos uma captação de R\$ 50 milhões em novembro de 2020, da qual utilizamos a maior parcela para liquidar dívidas antigas com *duration* mais curto e custos mais alto.

Mantivemos uma posição de liquidez confortável para o crescimento dos próximos meses e estamos avançando em alternativas que visem suportar o forte crescimento dos próximos anos, envolvendo gestão

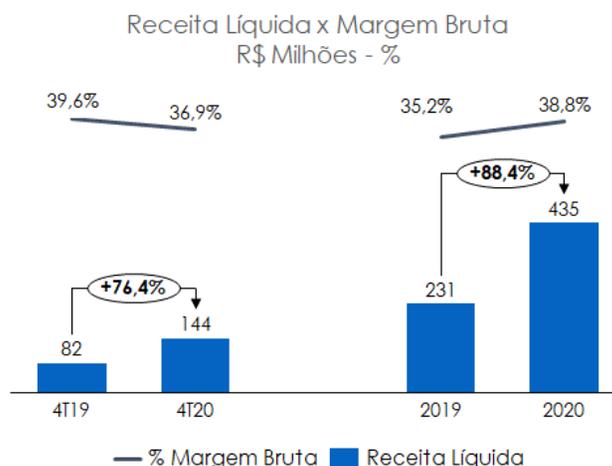
financeira eficiente, novas captações de dívidas e eventualmente, novas captações de *equity*. Apesar do crescimento apresentado, considerando que tivemos geração de caixa líquido no ano de 2020 e o alongamento do nosso endividamento, reduzimos nossa alavancagem em relação ao patrimônio líquido conforme abaixo.



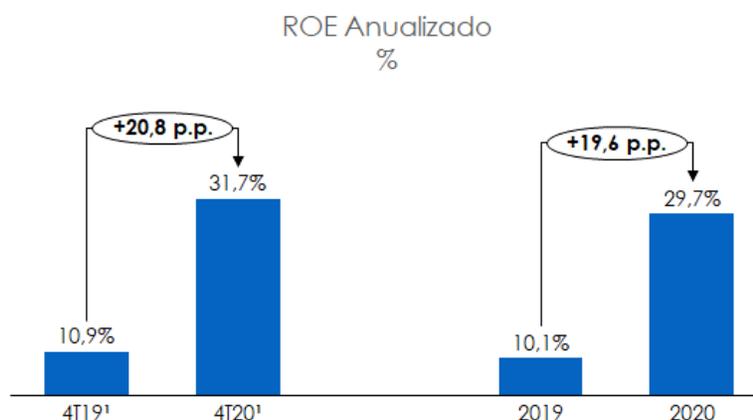
Considerando o crescimento a ser impresso no negócio para 2021, aproveitando o ciclo de aprovação dos terrenos, o bom momento do setor e a ausência de competição qualificada em muitos dos nossos mercados, esperamos elevar um pouco o indicador de alavancagem nesse ciclo dos próximos dois anos. Após isso, a estimativa é que a própria forte geração de caixa dos empreendimentos permita uma desalavancagem natural.

Temos um passivo equilibrado com relação a exposição de indexadores e um volume crescente de captações de financiamento à construção, com aproximadamente R\$ 364 milhões de contratos firmados ainda a serem desembolsados frente o andamento das obras.

Apresentamos crescimentos expressivos nas principais linhas de resultado, corroborando as estratégias adotadas nesse ano. Nossa operação segue firme e nossa estratégia segue na linha de maximizar a rentabilidade dos nossos projetos, e logo, do capital empregado.



Nossos resultados de 2020 e nossa safra de projetos a serem lançados em breve, no impulsiona a um 2021 de bons resultados. Apesar do volume de lançamentos programados para 2021 em terrenos adquiridos com permuta poder causar uma oscilação de margem bruta, estamos confiantes no nosso setor, nos nossos produtos e no nosso time.



1. ROE anualizado: Lucro Líquido de cada período anualizado sobre o PL médio dos períodos anualizados.

Dividendos

Ad referendum da assembleia ordinária que aprovará as contas de 2021, a administração propõe os dividendos conforme abaixo, em cumprimento ao Estatuto que estabelece um dividendo mínimo obrigatório de 25% líquido ajustado pela reserva legal.:

Dividendos mínimos obrigatórios	Valor
Lucro do exercício atribuível aos acionistas controladores	56.389
Constituição da reserva legal	(2.819)
Lucro do exercício líquido da reserva legal	53.570
Dividendos mínimos obrigatórios	13.391
Dividendos intercalares (AGE 05 de outubro 2020)	(5.268)
Dividendos propostos	8.123

GOVERNANÇA CORPORATIVA

O Conselho de Administração da Companhia é composto dos seguintes membros:

Executivo	Cargo
Helôisa Magalhães Martins Veiga	Presidente
Renata Martins Veiga Couto	Membro Efetivo
Fernando Antônio Moreira Calaes	Membro Independente
Renata Maria Paes de Vilhena	Membro Independente
Milton Loureiro Junior	Membro Independente

A Diretoria Executiva é composta pelos seguintes membros:

Executivo	Cargo
Alexandre Araujo Elias Veiga	Diretor Presidente/CEO
Lucas Felipe Melo Couto	Diretor Comercial e Marketing
Felipe Enck Gonçalves	Diretor de Finanças e Relações com Investidores
Alexandre Lara Nicácio	Diretor Técnico
Ronaldo Rabelo Leitão de Almeida	Diretor de Obras
Marcos Alexandre Barbosa	Diretor Regional

Relacionamento com Auditores Independentes

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os nossos auditores independentes - PricewaterhouseCoopers (“PWC”) - prestaram nos 9 meses de 2020 serviços que não os relacionados à auditoria externa relativos a outros serviços pré-acordados referentes à operação de oferta de ações (IPO). No caso da PWC, considerando que os serviços e procedimentos pré-acordados, conforme carta de contratação, foram diferentes e não se confundiram com o objeto e procedimentos de uma auditoria ou revisão das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas de auditoria/revisão aplicáveis no Brasil, a PWC entende que a prestação de outros serviços pré-acordados não afeta a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

A Administração

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.



Balço Patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6(a)	11.095	11.082	119.256	50.234
Contas a receber de clientes	7	27.854	19.812	142.038	97.389
Imóveis a comercializar	8	26.249	60.293	328.108	266.193
Tributos a recuperar		1.277	1.733	5.487	5.430
Despesas antecipadas	9	7.046	526	16.186	6.373
Outras contas a receber		2.365	-	13.642	6.295
Total do ativo circulante		75.886	93.446	624.717	431.914
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Aplicações financeiras restritas	6(b)	2.250	2.191	2.250	2.191
Contas a receber de clientes	7	1.926	7.735	97.985	36.287
Imóveis a comercializar	8	4.235	4.544	14.845	10.969
Depósitos judiciais	20	75	284	1.529	2.592
Partes relacionadas	10	46.967	14.401	6.686	27.537
		55.453	29.155	123.295	79.576
Investimentos	11	258.532	231.618	47.117	47.616
Imobilizado	12	9.198	9.851	19.771	20.337
Intangível	13	9.987	12.747	10.417	15.429
		277.717	254.216	77.305	83.382
Total do ativo não circulante		333.170	283.371	200.600	162.958
Total do ativo		409.056	376.817	825.317	594.872

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



Balço Patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	17.609	22.929	49.686	37.531
Arrendamentos	15	501	495	1.486	1.184
Fornecedores	16	2.392	6.903	27.373	29.623
Salários e encargos sociais		2.077	1.040	4.283	1.628
Obrigações tributárias	17	2.463	2.048	15.742	8.166
Obrigações por compra de imóveis	18	863	1.976	54.965	46.799
Dividendos a pagar		8.235	38	8.235	38
Adiantamentos de clientes	19	2.942	25.214	151.075	85.397
Provisão para distrato		-	-	-	726
Outras contas a pagar		264	573	4.088	5.534
Total do passivo circulante		37.346	61.216	316.933	216.626
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	65.051	25.774	84.200	28.852
Arrendamentos	15	1.214	1.530	2.383	3.162
Obrigações por compra de imóveis	18	-	-	30.238	6.580
Adiantamentos de clientes	19	51	-	44	-
Provisão para contingências	20	1.427	1.451	5.588	6.992
Provisão para manutenção de imóveis	21	1.532	1.566	8.762	7.701
Partes relacionadas	10	5.700	19.441	2.489	9.539
Provisão para passivo a descoberto	11	1.607	1.279	2.365	3.056
Total do passivo não circulante		76.582	51.041	136.069	65.882
Total do passivo		113.928	112.257	453.002	282.508
Patrimônio líquido					
Capital social	22	269.172	281.602	269.172	281.602
Reserva de Capital		259	259	259	259
Reserva de Lucros		25.697	(17.301)	25.697	(17.301)
		295.128	264.560	295.128	264.560
Participação dos não controladores		-	-	77.187	47.804
Total do patrimônio líquido		295.128	264.560	372.315	312.364
Total do passivo e patrimônio líquido		409.056	376.817	825.317	594.872

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



Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Receita operacional líquida	24	57.308	51.730	435.227	231.059
Custo dos imóveis vendidos	25	(34.609)	(31.107)	(266.525)	(149.788)
Lucro bruto		22.699	20.623	168.702	81.271
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	25	(23.849)	(20.271)	(31.305)	(22.499)
Com vendas	25	(3.371)	(5.141)	(29.331)	(20.738)
Resultado da equivalência patrimonial	11(a)	66.426	14.369	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	25	(1.259)	(953)	(12.174)	(8.778)
Lucro operacional		60.646	8.627	95.892	29.256
Receitas financeiras	27	9.839	1.752	17.282	6.215
Despesas financeiras	27	(12.986)	(3.710)	(13.784)	(6.405)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		(3.147)	(1.958)	3.498	(190)
Equivalência patrimonial	11(c)	-	-	3.401	2.034
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		57.499	6.669	102.791	31.100
Imposto de renda e contribuição social	28	(1.110)	(694)	(8.424)	(4.561)
Lucro líquido do exercício		56.389	5.975	94.367	26.539
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				56.389	5.975
Participação dos não controladores				37.978	20.564
				94.367	26.539
Lucro básico por ação (em R\$)	23			1,006479	0,106647
Lucro diluído por ação (em R\$)	23			1,006479	0,106647

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



Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro líquido do exercício	<u>56.389</u>	<u>5.975</u>	<u>94.367</u>	<u>26.539</u>
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u><u>56.389</u></u>	<u><u>5.975</u></u>	<u><u>94.367</u></u>	<u><u>26.539</u></u>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia			56.389	5.975
Participação dos não controladores			<u>37.978</u>	<u>20.564</u>
			<u><u>94.367</u></u>	<u><u>26.539</u></u>
Lucro básico por ação (em R\$)			1,006479	0,106647
Lucro diluído por ação (em R\$)			1,006479	0,106647

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



Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

Nota	Atribuível aos acionistas da controladora							Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de Capital	Reserva de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	
			Reserva Legal	Reserva de Retenção				
Saldo em 31 de dezembro de 2018	179.032	259	-	-	(12.902)	166.389	46.872	213.261
Incorporação de empresa ligada	102.570	-	-	-	(10.374)	92.196	-	92.196
Aporte nas controladas por sócios não controladores	-	-	-	-	-	-	(19.632)	(19.632)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	5.975	5.975	20.564	26.539
Saldo em 31 de dezembro de 2019	281.602	259	-	-	(17.301)	264.560	47.804	312.364
Aportes (retornos de capital) nas controladas	-	-	-	-	-	-	(8.595)	(8.595)
Cisão parcial	22(c) (12.430)	-	-	-	-	(12.430)	-	(12.430)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	56.389	56.389	37.978	94.367
Destinação Resultado								
Constituição de reserva legal	22(d) -	-	2.819	-	(2.819)	-	-	-
Dividendos propostos	22(e) -	-	-	-	(13.391)	(13.391)	-	(13.391)
Retenção de lucros	-	-	-	22.878	(22.878)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	269.172	259	2.819	22.878	-	295.128	77.187	372.315

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



Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fluxo das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	56.389	5.975	94.367	26.539
Ajustes para conciliar o lucro ao caixa gerado pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	5.176	3.454	8.951	5.845
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	(807)	745	(2124)	6.121
Resultado de equivalência patrimonial	(66.426)	(14.369)	(3.401)	(2.034)
Provisão para manutenção de imóveis	(34)	(12)	2.743	1.452
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	-	1.427	2.628	3.795
Provisão para perda com controladas	-	-	-	2.294
Provisão de juros sobre empréstimos e financiamentos	4.721	3.401	6.425	3.310
Imposto de renda e contribuição social	1.110	694	8.424	4.561
Baixa na venda de ativo imobilizado	10	588	1.318	596
	139	1.903	119.331	52.479
Variações no capital circulante				
Aumento / (redução) dos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	(1.426)	(6.134)	(104.223)	(34.419)
Imóveis a comercializar	34.353	17.168	(65.791)	(6.060)
Tributos a recuperar	456	(991)	(57)	(2.741)
Outros ativos	(8.676)	1.715	(16.097)	(6.494)
Fornecedores	(4.511)	5.521	(2.250)	12.948
Salários e encargos sociais	1.037	(1.575)	2.655	(4.139)
Obrigações tributárias	63	529	5.477	912
Obrigações por compra de imóveis	(1.113)	(11.574)	31.824	25.853
Adiantamentos de clientes	(22.221)	(2.782)	65.722	18.334
Outros passivos	(469)	(14.228)	(1.376)	(11.009)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	48	-	(3.960)	(632)
	(2.459)	(12.351)	(88.076)	(7.447)
Juros pagos	(4.216)	(2.214)	(5.633)	(3.926)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(758)	(732)	(6.325)	(4.371)
	(7.294)	(13.394)	19.297	36.735
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(7.294)	(13.394)	19.297	36.735
Fluxos das atividades de investimentos				
Movimentação de aplicações financeiras restritas	(59)	(109)	(59)	(109)
Aporte de capital em investidas	39.985	21.237	3.209	125
Adiantamentos a empresas ligadas	(46.307)	(1.932)	13.801	30.667
Acervo líquido incorporação RPMV	-	10	-	10
Aquisições de ativos imobilizados e intangíveis	(1.593)	(6.442)	(7.174)	(10.939)
Caixa líquido (aplicados nas) gerados pelas atividades de investimentos	(7.974)	12.764	9.777	19.754
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	105.659	35.922	164.819	38.437
Amortização de principal de empréstimos e financiamentos	(72.680)	(26.909)	(98.580)	(41.954)
Dividendos pagos	(5.268)	-	(5.268)	(2.867)
Redução de capital	(12.430)	-	(12.430)	-
Distribuições a sócios não controladores, líquido	-	-	(8.593)	(19.632)
	15.281	9.013	39.948	(26.016)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	15.281	9.013	39.948	(26.016)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	13	8.383	69.022	30.473
Variação de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	11.082	2.699	50.234	19.761
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	11.095	11.082	119.256	50.234
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	13	8.383	69.022	30.473

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



Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	58.099	52.489	443.092	235.611
Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	694	-	1.356	-
	<u>58.793</u>	<u>52.489</u>	<u>444.448</u>	<u>235.611</u>
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo dos imóveis vendidos	(32.403)	(29.811)	(254.342)	(146.272)
Energia, serviços de terceiros e outros	(10.952)	(12.096)	(55.224)	(35.788)
	<u>(43.355)</u>	<u>(41.907)</u>	<u>(309.566)</u>	<u>(182.060)</u>
Valor adicionado bruto	<u>15.438</u>	<u>10.582</u>	<u>134.882</u>	<u>53.551</u>
Retenções:				
Depreciação e amortização	(5.176)	(3.454)	(8.951)	(5.845)
Valor adicionado líquido produzido	<u>10.262</u>	<u>7.128</u>	<u>125.931</u>	<u>47.706</u>
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	66.426	14.369	3.401	2.034
Receitas financeiras	9.839	1.752	17.282	6.215
	<u>76.265</u>	<u>16.121</u>	<u>20.683</u>	<u>8.249</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>86.527</u>	<u>23.249</u>	<u>146.614</u>	<u>55.955</u>
Distribuição do valor adicionado:				
Pessoal				
Remuneração	9.938	8.926	12.690	8.826
Encargos	3.265	3.015	4.362	3.123
Benefícios	994	121	2.776	1.629
	<u>14.197</u>	<u>12.062</u>	<u>19.828</u>	<u>13.578</u>
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	2.570	1.171	17.602	8.305
Municipais	385	331	1.033	1.128
	<u>2.955</u>	<u>1.502</u>	<u>18.635</u>	<u>9.433</u>
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	12.986	3.710	13.784	6.405
	<u>12.986</u>	<u>3.710</u>	<u>13.784</u>	<u>6.405</u>
Remuneração de capitais próprios:				
Lucro líquido do exercício	56.389	5.975	56.389	5.975
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	37.978	20.564
	<u>56.389</u>	<u>5.975</u>	<u>94.367</u>	<u>26.539</u>
Valor adicionado distribuído	<u>86.527</u>	<u>23.249</u>	<u>146.614</u>	<u>55.955</u>

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



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

1.1. Informações gerais

A Patrimar Engenharia S.A. (“Patrimar” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com registro categoria A na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, não listada. A Companhia está domiciliada no Brasil e sua sede está localizada na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, 17º andar, bairro Belvedere, Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais.

A Companhia, fundada em 1968, atua como incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos residenciais com atuação primordial em Minas Gerais, Rio de Janeiro e em São Paulo. Em 2000 foi fundada a Construtora Novolar Ltda. (“Novolar”), subsidiária integral da Patrimar desde 1º de outubro de 2019, que veio para atender a classe média e que hoje atua na área de incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários em Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo. Portanto, as demonstrações do resultado e do resultado abrangente em 31 de dezembro de 2019 contemplam apenas três meses de resultados da Novolar.

Anteriormente, a Novolar já fazia parte do Grupo Patrimar através da participação direta dos mesmos acionistas pela empresa PRMV Participações S.A.

A Companhia e sua controlada Novolar desenvolvem atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), no curso normal dos negócios como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro-contábil.

A Companhia e suas controladas são denominadas, em conjunto, de “Grupo”. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela administração da companhia em 23 de fevereiro de 2021.

1.2. Impactos da COVID-19

No dia 02 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (“OMS”), classificou o surto da doença do novo Coronavírus (“COVID-19”) uma “pandemia”. Tal fato tem afetado o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial.

O Grupo vem tomando medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, com o objetivo de minimizar os eventuais impactos à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, bem como à continuidade das operações e dos negócios. Neste cenário, o Grupo realizou um conjunto de análises sobre o impacto do COVID-19, que envolveu:



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Análise de eventuais perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedente. Através do contato com cada um dos clientes e baseado em análises de crédito e reforço nos critérios de garantias reais, a Administração flexibilizou algumas poucas negociações comerciais para alongamento de prazos e, ao mesmo tempo, intensificou os critérios de cobrança. Os impactos operacionais em relação a essas medidas foram bem favoráveis, evitando o aumento da inadimplência, retendo clientes e reduzindo distratos.

(b) Revisão das premissas de mensuração de instrumentos financeiros

O modelo de negócios do Grupo para a gestão dos ativos financeiros, assim como as características do fluxo de caixa contratual do ativo financeiro não foram alterados, desta forma não houve necessidade de revisão nas premissas de mensuração.

(c) Análise do cumprimento das obrigações assumidas com clientes e fornecedores

A Administração avaliou seus principais contratos de fornecimento e de clientes, respectivamente, e concluiu que, apesar dos impactos causados pelo COVID-19, as obrigações contratuais seguem sendo cumpridas e não há evidências ou formalização de insolvência ou qualquer descontinuidade.

(d) Análise do cumprimento de obrigações em contatos de dívidas – *covenants*

O Grupo não descumpriu cláusulas restritivas (*covenants*) do contrato de capital de giro vigente ao final do exercício de 2020 (Nota 14).

(e) Análise da liquidez do Grupo

Sendo de extrema importância a preservação do caixa nesse período, foram tomadas diversas ações de contingência, como a repriorização dos investimentos estratégicos de 2020, redução de despesas operacionais, redução do salário e jornada de alguns colaboradores, além de implementação de ações com o mesmo intuito na nossa operação nas frentes de reestruturação organizacional, redução de despesas com consultorias e por fim, revisão do planejamento estratégico.

Não foram identificados impactos relevantes derivados dessas análises a serem refletidos das informações contábeis e notas explicativas do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as políticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado com aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa 2.19. As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. 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 explicativa 3.

(a) Demonstração do valor adicionado

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

2.2. Consolidação

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida.

As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na nota explicativa 11.

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósitos específicos e sociedades em conta de participações) nas quais o Grupo tem o controle. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

O Grupo usa o método de aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pelo Grupo. A contraprestação transferida inclui o valor justo de ativos e passivos resultantes de um contrato de contraprestação contingente, quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. O Grupo reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo 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, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

(b) Transações com participações de não controladores

O Grupo trata as transações com participações de não controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Quando o Grupo deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são reclassificados para o resultado.

(c) Coligadas e controladas em conjunto

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto.

Acordos em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em acordos em conjunto são classificados como operações em conjunto (*joint operations*) ou empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures) dependendo dos direitos e das obrigações contratuais de cada investidor.

As operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações financeiras para representar os direitos e as obrigações contratuais do Grupo. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados individualmente nas demonstrações financeiras.

Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas e controladas em conjunto é reconhecida na demonstração do resultado e a participação nas mutações das reservas é reconhecida nas reservas da Companhia. Quando a participação da Companhia nas perdas de uma coligada ou controlada em conjunto for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada.

Os ganhos não realizados das operações entre a Companhia e suas coligadas são eliminados na proporção da participação da Companhia. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Se a participação societária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada para o resultado, quando apropriado.

Os ganhos e perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas e controladas em conjunto são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.3. Conversão de moeda estrangeira

(a) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Grupo. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

(b) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou nas datas da avaliação, quando os itens são remensurados.

Os ganhos e as perdas cambiais relacionados com empréstimos e caixa e equivalentes de caixa são apresentados na demonstração do resultado como receita ou despesa financeira. Todos os outros ganhos e perdas cambiais são apresentados na demonstração do resultado como "Outras Receitas" ou "Outras Despesas" financeiras.

2.4. Ativos financeiros

(a) Classificação

O Grupo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- Mensurados ao custo amortizado.

O Grupo classifica os seguintes ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:

- Investimentos em títulos de dívida que não se qualificam para mensuração ao custo amortizado
- Investimentos patrimoniais mantidos para negociação; e investimentos patrimoniais para os quais a Companhia não optou por reconhecer ganhos e perdas por meio de outros resultados abrangentes.

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas serão registrados no resultado. Para investimentos em instrumentos de dívida, isso dependerá do modelo do negócio no qual o investimento é mantido. Para investimentos em instrumentos patrimoniais que não são mantidos para negociação, isso dependerá de o Grupo ter feito ou não a opção irrevogável, no reconhecimento inicial, por contabilizar o investimento patrimonial ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

O Grupo reclassifica os investimentos em títulos de dívida somente quando o modelo de negócios para gestão de tais ativos é alterado.

(b) Reconhecimento e desreconhecimento

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, data na qual o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e o Grupo tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

(c) Valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

2.6. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes estão representadas predominantemente pelos créditos a receber (circulante e não circulante) provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais concluídas ou a concluir.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As contas a receber de clientes de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustadas segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para crédito de liquidação duvidosa (PCLD).

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.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

2.7. Provisão para distrato

A Companhia efetua a provisão para distratos quando, em sua análise, são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a Companhia. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a Companhia, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

2.8. Estoques (imóveis a comercializar)

(a) Terrenos a incorporar

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Permuta física: O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Permuta financeira: Nas permutas financeiras, o Grupo repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular, do contrato relacionado à referida transação ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas.

A mensuração do valor justo dos terrenos adquiridos através de permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e o custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece-se também o ônus na conta de adiantamento de cliente - permutas.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

(b) Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

2.9. Investimentos

Os investimentos decorrentes de participações societárias em controladas, controladas em conjunto e coligadas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.10. Imobilizado

O imobilizado está demonstrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido das depreciações. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando-se taxas fiscais, que são semelhantes à vida útil estimada.

Custos subsequentes são incorporados ao valor residual do imobilizado ou reconhecidos como item específico, conforme apropriado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável. O saldo residual do item substituído, vendido ou transferido para outra unidade, é baixado. Demais reparos e manutenções são reconhecidos diretamente no resultado quando incorridos. O valor residual dos itens do imobilizado é reduzido imediatamente ao seu valor recuperável quando o saldo residual exceder o valor recuperável.

Os gastos diretamente relacionados com a construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo (móveis e decoração) são tratados como ativo imobilizado e são depreciados de acordo com os respectivos prazos de vida útil estimadas desses itens. A vida útil destes itens compreende normalmente o período de lançamento até o início da construção da obra, sendo que quando a vida útil estimada for inferior a 12 meses, os gastos são reconhecidos diretamente ao resultado como despesa de vendas.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos valores de venda com seu valor contábil e são reconhecidos em “outros ganhos (perdas), líquidos” na demonstração do resultado.

2.11. Intangível

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, estimada em cinco anos.

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

2.12. Impairment de ativos não financeiros

Os bens do imobilizado e intangível e, quando aplicável, outros ativos não financeiros, são avaliados anualmente pela Administração para identificar evidências de perdas não recuperáveis, primariamente utilizando o contexto de indícios internos e externos que interfiram na recuperação desses ativos, com base sempre em eventos ou alterações significativas, que indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Nessa linha, caso o valor contábil de um ativo ultrapasse seu valor recuperável, definido pelo maior valor entre o valor em uso do ativo e o valor líquido de venda do ativo, é reconhecida uma perda no resultado do período.

Em linha com o CPC 01, a Administração avaliou os ativos sujeitos a avaliação de impairment e não identificou indícios internos e/ou externos que interfiram na recuperação desses ativos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.13. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação (ou seja, pelo valor recebido do banco, incluindo os custos da transação) e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa de juros efetiva ao longo do prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras, exceto aqueles vinculados a ativos qualificados, incorridos durante o período de sua construção. Nesse caso, são apropriados ao respectivo ativo.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.14. Contas a pagar aos fornecedores

São obrigações a pagar por bens e serviços adquiridos no curso normal dos negócios, sendo reconhecidos inicialmente ao valor justo e, posteriormente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. As contas a pagar aos fornecedores são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano.

2.15. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas nas apurações de impostos sobre a 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 e a contribuição social correntes são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral quando relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades ou em diferentes países, em geral são apresentados em separado e não pelo líquido.

Os tributos diferidos são estimados com base na aplicação da alíquota estabelecida em lei sobre a diferença entre a receita contábil apurada e os recebimentos efetivos de caixa (regime fiscal, com base na Lei 1.435/13, que estabeleceu o Regime Especial de Tributação).

A Companhia efetua a segregação destes tributos entre passivo circulante e não circulante em função da distribuição do contas a receber de imóveis vendidos entre ativo circulante e não circulante, tendo em vista que ao final dos recebimentos das unidades concluídas e não concluídas não haverá diferença entre critérios contábeis e fiscais.

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado a seguir:

- Lucro real – nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável.
- Lucro presumido - o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada entidade é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS, para as receitas vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para unidades de até R\$100 a alíquota global total é de 1% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 0,47% para IRPJ e CSLL e 0,53% para PIS e COFINS.

2.16. Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor possa ser estimado com segurança.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.17. Capital social

Está representado por ações ordinárias sem valor nominal, as quais estão todas totalmente subscritas e integralizadas.

2.18. Reservas legal e de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício até atingir o limite de 20% do capital social, conforme determinação da Lei nº 6.404/76. A utilização da reserva legal é restrita a compensação de prejuízos e ao aumento do capital social.

2.19. Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas da Companhia.

O Grupo reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

(a) Receita de venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas foram observados os procedimentos conforme o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

A partir da referida norma e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), 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), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, resultando no montante da receita de venda reconhecida.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquidos das



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração indexada pelo INCC, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária). A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo INCC é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

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 constante em seu memorial de incorporação são classificados como adiantamento de clientes.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 1% ao mês, apropriados de forma pro rata temporis. Nessa fase, 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.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da "entrega das chaves", quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

(b) Receita de serviços

A Controladora presta serviços de administração e comercialização de obra para controladas.

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 no empreendimento imobiliário que está sendo administrado.

(c) Receita financeira

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



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre as contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.20. Despesas com vendas

As despesas com publicidade, propaganda, marketing, promoções e outras despesas de vendas não caracterizam custo de construção do imóvel e são reconhecidas e apropriadas ao resultado no momento em que ocorrem.

As despesas com estandes de vendas e apartamentos-modelo, incluindo a sua construção, decoração e mobiliária, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado seja superior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa de vendas durante a sua vida útil.

As despesas com comissões pagas aos corretores relativas às vendas de unidades de cada empreendimento são apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas.

2.21. Arrendamento

O Grupo aplicou o CPC 06(R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada e, portanto, as informações comparativas de 2018, não foram reapresentadas e continuam a ser apresentadas conforme o CPC 06(R1)/IAS 17 e ICPC 03/IFRIC 4.

Na transição para o CPC 06(R2)/IFRS 16, o Grupo escolheu aplicar o expediente prático com relação à definição de arrendamento, que avalia quais transações são arrendamentos. O Grupo reavaliou todos os contratos vigentes, tanto já classificados como arrendamento pelo CPC 06(R1)/IAS 17 e ICPC 03/IFRIC 4, como os contratos de aluguéis diversos e prestação de serviços de sub-empregada com utilização de equipamento, aplicando o que está descrito no CPC 06(R2)/IFRS 16 para identificar, ou não, o componente de arrendamento.

Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, o Grupo utiliza a definição de arrendamento no CPC 06(R2)/IFRS 16.

Esta política é aplicada aos contratos celebrados a partir de 1º de janeiro de 2019.

(a) Como arrendatário

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente do fluxo de pagamentos futuros (contratados e estimados), descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo para empréstimos de natureza similar, desconsiderando os empréstimos associativos e de apoio a produção, uma vez que as taxas dos mesmos, são exclusivas e incomparáveis, por sua natureza e garantias atreladas. Geralmente, o Grupo usa a taxa incremental sobre seus empréstimos de capital de giro, financiamento de equipamentos e veículos, acrescidos da taxa do indexador inflacionário acordado, como taxa de desconto.

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e principalmente avaliando os empréstimos vigentes, mensurando o custo médio ponderado (juros anuais dividido pelo saldo devedor principal), adicionando a estimativa inflacionária, fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. A média ponderada da taxa incremental de empréstimo nominal da arrendatária aplicada aos novos passivos de arrendamento em 2020 foi de 14,10% a.a. (9,76% a.a. em 2019).

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se o Grupo alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

O Grupo aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo, no qual o prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início (e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório e equipamentos de informática considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Determinação do prazo de arrendamento

Ao determinar o prazo do arrendamento, a administração considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para o exercício de uma opção de prorrogação ou para o não exercício da opção de rescisão. As opções de prorrogação (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo do arrendamento somente, quando há estimativa razoável de que o arrendamento será prorrogado (ou que não será rescindido).

Para o arrendamento da sua sede, os fatores a seguir listados foram considerados para determinar o prazo de arrendamento para 60 meses, extrapolando o contrato jurídico que era de 42 meses.

- A Companhia está em processo de captação de novos recursos, que podem ampliar significativamente sua capacidade produtiva, consequentemente ampliando a necessidade de deter maiores instalações.
- Valor das benfeitorias realizadas nas instalações e expectativa de retorno no valor aplicado;
- Tempo que a Companhia permaneceu e utilizou as sedes anteriores;
- Localidade da sede próxima a vários empreendimentos que a Companhia executa.

A maioria das opções de prorrogação em arrendamentos mobiliários e máquinas e equipamentos não foi incluída no passivo de arrendamento porque o Grupo pode substituir estes ativos sem custo significativo ou interrupção nos negócios.

(b) Como arrendador

Em 31 de dezembro de 2020, o Grupo não detém nenhum contrato de arrendamento como arrendador, sublocador ou afins.

Compreendendo que em situações futuras surja a figura jurídica de arrendamento, para os quais o Grupo seda/transfira a capacidade de gerar fluxo financeiro de um ativo a outrem, mediante acordo formal e contraprestações monetárias, sem transferir substancialmente os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo, classificaremos como arrendamento operacional contabilizando a receita pelo método linear, durante o período do arrendamento. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos operacionais são adicionados ao valor contábil do ativo locado e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante à receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

2.22. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

No exercício de 2020, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações que impactassem a companhia.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes 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 contempladas a seguir:

(i) Custos orçados

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 do Grupo quando determinados.

(ii) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

A Companhia e suas controladas usam 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 o Grupo estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer uma estimativa e um julgamento significativo por parte da administração.

(iii) Provisão para contingências

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(iv) Provisão para distrato

A provisão para distrato é baseada em premissas que consideram o histórico e as perspectivas de perdas esperadas e fundamentada na análise dos contratos de venda individualmente.

Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(v) Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais

Em relação ao contas a receber, o ajuste a valor presente leva em consideração a taxa que tem como fundamento e premissa, a taxa média ponderada dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pela inflação que corrige monetariamente o contas a receber.

(vi) Provisão para manutenção de imóveis

Provisão constituída durante a construção para cobrir gastos com reparos em empreendimentos concluídos e cobertos pelo período médio de garantia de cinco anos, contados a partir da data da entrega. Considera-se imóveis concluídos, os imóveis cujo habite-se já tenha sido expedido e averbado.

4 Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros: risco de crédito, risco de liquidez e risco de mercado. O instrumento de gestão de risco do Grupo concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central do Grupo, segundo as políticas aprovadas pela Administração. Essas políticas são estabelecidas para identificar e analisar os riscos aos quais o Grupo está exposto, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites definidos.

As políticas de gerenciamento de risco e os sistemas são revisados regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades do Grupo. O Grupo, através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

(a) Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de o Grupo incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, provenientes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais, bem como os depósitos em bancos e outras instituições financeiras. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas e externas de acordo com os limites aprovados pela Administração. A área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente pela tesouraria e o risco de crédito é administrado corporativamente. Para aplicações em bancos e outras instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades independentemente classificadas com rating mínimo "Bom" na avaliação interna da companhia e com risco mínimo de exposição de mercado.

Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela Administração. Esses limites são estabelecidos a fim de minimizar a concentração de riscos e, assim, mitigar o risco de perdas no caso de potencial falência de uma contraparte.

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às classificações externas de crédito (se houver) ou às informações históricas sobre os índices de inadimplência de contrapartes.

O Grupo considera que o seu caixa e equivalentes de caixa têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes e as respectivas análises internas.

Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Unidades concluídas (Nota 7)				
Com alienação fiduciária	11.090	13.404	55.347	64.201
Sem alienação fiduciária	2.201	-	9.612	5.714
	<u>13.291</u>	<u>13.404</u>	<u>64.959</u>	<u>69.915</u>
Unidades não concluídas (Nota 7)				
Com alienação fiduciária	19.683	18.021	187.882	88.116
	<u>32.974</u>	<u>31.425</u>	<u>252.841</u>	<u>158.031</u>

Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício, e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes superior ao valor já provisionado.

(b) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que o Grupo irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração de liquidez é de garantir e maximizar a gestão para que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis que tragam risco de prejudicar a reputação do Grupo.

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela tesouraria central do Grupo, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ele tenha caixa em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos financeiros (exceto 'Fornecedores') para os próximos 30 dias.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os fluxos de caixa presente dos passivos financeiros com base na data aproximada de quitação das respectivas obrigações estão assim explicitados:

	Controladora				
	2020	2021	2022	2023 em diante	Total
Em 31 de dezembro de 2020					
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	17.609	25.051	20.000	20.000	82.660
Arrendamento (Nota 15)	501	569	645	-	1.715
Fornecedores (Nota 16)	2.392	-	-	-	2.392
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	863	-	-	-	863
Consolidado					
	2020	2021	2022	2023 em diante	Total
Em 31 de dezembro de 2020					
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	49.686	39.924	24.276	20.000	133.886
Arrendamento (Nota 15)	1.486	1.143	1.109	131	3.869
Fornecedores (Nota 16)	27.373	-	-	-	27.373
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	81.871	3.332	-	-	85.203
Controladora					
	2020	2021	2022	2023 em diante	Total
Em 31 de dezembro de 2019					
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	22.929	10.992	10.183	4.599	48.703
Arrendamento (Nota 15)	495	510	510	510	2.025
Fornecedores (Nota 16)	6.903	-	-	-	6.903
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	1.976	-	-	-	1.976
Consolidado					
	2020	2021	2022	2023 em diante	Total
Em 31 de dezembro de 2019					
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	37.531	11.943	11.134	5.775	66.383
Arrendamento (Nota 15)	1.184	1.054	1.054	1.054	4.346
Fornecedores (Nota 16)	29.623	-	-	-	29.623
Obrigações por compras de imóveis (Nota 18)	46.799	6.580	-	-	53.379

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa, equivalentes de caixa, e clientes por incorporação de imóveis) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(c) Risco de mercado

O Grupo dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades do Grupo são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

(i) Exposição a risco a taxa de juros e câmbio

O Grupo analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamentos alternativos. Com base nesses cenários, o Grupo define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

O Grupo possui aplicações financeiras e empréstimos com terceiros com taxas de rendimento atreladas ao Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) e juros atrelados ao CDI e Taxa Referencial (“TR”).

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2020, a Administração do Grupo efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas do Grupo.

Conforme orientação contida no Ofício Circular/CVM 01/2021, o Grupo considerou adequado apresentar uma oscilação de 25% e 50% sobre os saldos, considerando um decréscimo nos ativos financeiros e um acréscimo nos passivos financeiros:

Indicadores	Index	Taxa	31/12/2020	Controladora			Consolidado			
				Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	31/12/2020	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo										
Aplicações financeiras	CDI	3,90 %	10.808	422	317	211	97.494	3.802	2.852	1.901
Passivo										
Empréstimos para Capital de Giro (Em Reais – R\$)	CDI	3,90 %	60.336	2.353	1.765	1.177	60.336	2.353	1.765	1.177

4.2 Gestão de capital

Os objetivos do Grupo 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 de capital do Grupo, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, integralizar novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Empresas do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 14)	82.660	48.703	133.886	66.383
Menos: Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	(11.095)	(11.082)	(119.256)	(50.234)
Dívida líquida	71.565	37.621	14.630	16.149
Total do patrimônio líquido	295.128	264.560	372.315	312.364
Total do capital	366.693	302.181	386.945	328.513
Índice de alavancagem financeira - %	20%	12%	4%	5%

4.3 Estimativa do valor justo

O Grupo adota a mensuração a valor justo de seus ativos e passivos financeiros. Valor justo é mensurado a valor de mercado com base em premissas em que os participantes do mercado possam mensurar um ativo ou passivo. Para aumentar a coerência e a comparabilidade, a hierarquia do valor justo prioriza os insumos utilizados na medição em três grandes níveis, como segue:

- **Nível 1. Mercado ativo:** Preço cotado - Um instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados forem pronta e regularmente disponibilizados por bolsa ou mercado de balcão organizado, por operadores, por corretores, ou por associação de mercado, por entidades que tenham como objetivo divulgar preços por agências reguladoras, e se esses preços representarem transações de mercado que ocorrem regularmente entre partes independentes, sem favorecimento.
- **Nível 2. Sem mercado ativo:** Técnica de avaliação - Para um instrumento que não tenha mercado ativo o valor justo deve ser apurado utilizando-se metodologia de avaliação/apreçamento. Podem ser utilizados critérios como dados do valor justo corrente de outro instrumento que seja substancialmente o mesmo, de análise de fluxo de caixa descontado e modelos de apreçamento de opções. O objetivo da técnica de avaliação é estabelecer qual seria o preço da transação na data de mensuração em uma troca com isenção de interesses motivada por considerações do negócio.
- **Nível 3. Sem mercado ativo:** Título patrimonial - Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais que não tenham preços de mercado cotados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados.

Os empréstimos e financiamentos estão registrados pelo custo amortizado, no entanto, a divulgação de valor justo (instrumento financeiro swap – Nota 5) se classifica no nível 2 da hierarquia de valor justo. O Grupo não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1 e 3.

Impairment

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido aumento significativo no risco de crédito, ou algum outro indicativo, o que não foi observado neste período.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e bancos conta movimento (Nota 6(a))	2.537	1.847	24.012	18.996
Aplicações financeiras - alta liquidez (Nota 6(a))	8.558	9.235	95.244	31.238
Aplicações financeiras – restritas (Nota 6)	2.250	2.191	2.250	2.191
Contas a receber de clientes (Nota 7)	29.780	27.547	240.023	133.676
Depósitos judiciais (Nota 20)	75	284	1.529	2.592
Partes relacionadas (Nota 10)	46.967	14.401	6.686	27.537
	<u>90.167</u>	<u>55.505</u>	<u>369.744</u>	<u>216.230</u>
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos (Nota 14)	82.660	48.703	133.886	66.383
Arrendamento (Nota 15)	1.715	2.025	3.869	4.346
Fornecedores a pagar (Nota 16)	2.392	6.903	27.373	29.623
Obrigações por compra de imóveis (Nota 18)	863	1.976	85.203	53.379
Partes relacionadas (Nota 10)	5.700	19.441	2.489	9.539
Mensurado ao valor justo				
Instrumento Financeiro Swap (Nota 14)	-	496	-	496
	<u>93.330</u>	<u>79.544</u>	<u>252.820</u>	<u>163.766</u>

6 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

(a) Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa	30	40	56	68
Bancos	2.507	1.807	23.956	18.928
Aplicações financeiras - alta liquidez	8.558	9.235	95.244	31.238
	<u>11.095</u>	<u>11.082</u>	<u>119.256</u>	<u>50.234</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as aplicações financeiras têm rendimentos atrelados aos depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor e possuem rendimentos entre 95% e 106% do CDI, (entre 95% e 106% do CDI em 31 de dezembro de 2019).

(b) Aplicações financeiras restritas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Aplicações financeiras restritas - não circulante	2.250	2.191	2.250	2.191
	<u>2.250</u>	<u>2.191</u>	<u>2.250</u>	<u>2.191</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As aplicações financeiras restritas do Grupo correspondem à garantia de financiamento para compra de terreno e estão aplicadas em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI com remuneração de 108% do CDI (108% do CDI em 31 de dezembro de 2019), conforme natureza e prazo do instrumento.

7 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<u>Cientes por incorporação de imóveis</u>				
Unidades concluídas	13.291	13.404	64.959	69.915
Unidades não concluídas	19.683	18.021	187.882	88.116
Serviço de administração	798	-	7.197	-
	<u>33.772</u>	<u>31.425</u>	<u>260.038</u>	<u>158.031</u>
Provisão para Distrato	(1.999)	-	(7.439)	(7.828)
Provisão para perdas	(1.083)	(2.161)	(1.898)	(3.725)
Ajustes a valor presente	(910)	(1.717)	(10.678)	(12.802)
	<u>(3.992)</u>	<u>(3.878)</u>	<u>(20.015)</u>	<u>(24.355)</u>
	<u><u>29.780</u></u>	<u><u>27.547</u></u>	<u><u>240.023</u></u>	<u><u>133.676</u></u>
Ativo circulante	27.854	19.812	142.038	97.389
Não circulante	1.926	7.735	97.985	36.287

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil ("INCC") até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves são atualizadas pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGPM") e há incidência de uma média de juros de 12% ao ano.

Os valores referentes a serviços de administração são compostos pela taxa de administração e remuneração pela gestão e controle das obras com outros parceiros.

Abertura de vencimento do contas a receber de clientes por incorporação

Abaixo está apresentado o contas a receber de clientes financeiro do Grupo que não reflete o saldo contábil dos empreendimentos não concluídos, pois este é registrado conforme o percentual de conclusão das obras.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
A vencer até 1 ano	39.632	24.037	265.526	134.150
A vencer de 1 a 2 anos	1.900	10.138	133.575	115.125
A vencer de 2 a 3 anos	-	21.140	150.233	56.854
A vencer de 3 a 4 anos	-	-	75.858	89.726
A vencer acima de 4 anos	-	-	937	465
	41.532	55.315	626.129	396.320
Vencido até 1 ano	330	3.004	23.913	29.980
Vencido entre 1 e 2 anos	1.999	66	4.217	3.072
Vencido entre 2 e 3 anos	-	-	3.277	1.438
Vencido entre 3 e 4 anos	-	-	885	95
Vencido acima de 4 anos	1.021	2.161	1.040	3.078
	3.350	5.231	33.332	37.663
	44.882	60.546	659.461	433.983
Contas a receber contábil	29.780	27.547	240.023	133.676
Receitas a apropriar (nota 29)	14.008	33.613	473.015	326.030
Adiantamento de clientes (nota 19)	(2.898)	(4.492)	(73.592)	(50.078)
Atualização a valor presente	910	1.717	10.678	12.802
Provisão para distrato	1.999	-	7.439	7.828
Provisão para perda	1.083	2.161	1.898	3.725
	44.882	60.546	659.461	433.983

8 Imóveis a comercializar

Esta rubrica inclui apartamentos a serem vendidos, concluídos e em construção, além de terrenos para futuras incorporações. O terreno de um empreendimento é transferido para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que as vendas do empreendimento são iniciadas.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Estoque de terrenos	14.253	35.922	153.021	76.092
Imóveis em construção	7.002	24.520	167.955	146.723
Imóveis concluídos	8.030	4.395	18.772	48.788
Provisão para distrato	1.199	-	3.205	5.559
	30.484	64.837	342.953	277.162
Ativo circulante	26.249	60.293	328.108	266.193
Ativo não circulante	4.235	4.544	14.845	10.969

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e os mesmos são apropriados ao resultado no momento das vendas. A taxa utilizada para a capitalização dos juros é específica de cada um dos empreendimentos imobiliários, que varia entre 6,9% e 11,25% a.a. (7,0% e 10,8% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis em estoques no Consolidado é de R\$ 1.387 em 31 de dezembro de 2020 (Controladora – R\$ 556). Em 31 de dezembro de 2019 este montante era de R\$ 3.851 no Consolidado (Controladora - R\$ 770).

9 Despesa antecipada

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Seguros	21	12	584	41
Comissões e corretagens	340	514	8.762	6.046
Promoções comerciais		-	111	286
Custos com transações	6.625	-	6.669	-
Manutenção software	60	-	60	-
	<u>7.046</u>	<u>526</u>	<u>16.186</u>	<u>6.373</u>

O reconhecimento de despesa antecipada refere-se aos gastos pagos pela companhia antecipadamente que serão apropriados ao resultado de acordo com o período de competência ou alocados nas rubricas corretas de acordo com a natureza dos gastos.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
(a) Mútuos a receber	-	3.359	-	3.372
PRMV Participações S.A.	-	3.359	-	3.359
Construtora Real S.A.	-	-	-	13
(b) Crédito com empreendimentos	46.967	11.042	6.686	24.165
Construtora Novolar	19.569	-	-	-
Golf II Empreendimentos Imobiliarios	10.506	-	-	-
Jardinaves Empreendimentos Imobiliarios	3.261	-	-	333
Patrimar Somattos Gasparini	3.028	4.662	3.028	4.396
Patrimar Somattos Rio de Janeiro Empr Imob	1.836	-	-	-
High Line Empreendimentos Imobiliarios	1.323	-	-	-
Golf I Empreendimentos Imobiliarios	1.244	-	-	-
Duo Empreendimentos Imobiliarios SPE	771	562	351	562
Bernardo Vasconcelos Empr Imob Spe	558	671	-	671
Mrv Patrimar Galleria Incorp Spe	412	-	-	8
Moinho Empreendimentos Imobiliarios	350	-	-	-
Jota Patrimar Engefor Empr Imob Spe	338	34	-	42
Mia Felicita	329	178	-	1.633
Scp Park Residence	274	234	-	234
Palo Alto Residences	55	221	-	994
Villagio Verona	21	7	-	983
Scp Vila Carioca de 1 a 6	20	20	-	302
Saint Tropez	-	1.301	-	1.319
Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	-	246	-	2.127
Villagio Gutierrez	-	844	-	852
Spe Axis 1 Empreendimento Imobiliario	-	449	-	513
Residencial Estoril	-	-	-	1.217
Scp Manhattan Square	-	-	94	836
Union Square	-	470	-	920
Aporuna I	-	-	-	268
Apia Edificações Empreendimentos	-	-	302	-
Barao Homem de Melo Empr Imob	-	-	317	-
Park Reality	-	-	228	-
Mrv Mrl Novolar li Incorporacoes Spe .	-	-	687	1.854
Acaba Mundo Empreendimentos Imobiliarios	-	-	-	840
Scp Paquare	-	-	187	-
Residencial Beija Flor	-	-	80	-
Spazio Belo Campo	-	-	73	-
Scp Manchete	-	-	70	-
Outros Empreendimentos	3.072	1.143	1.269	3.261
	<u>46.967</u>	<u>14.401</u>	<u>6.686</u>	<u>27.537</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
(a) Mútuos a pagar	-	13.965	-	2.611
Construtora Novolar Ltda.	-	13.938	-	-
Somattos Engenharia Comercio Ltda.	-	27	-	2.611
			-	
(b) Débito com empreendimentos	5.700	5.476	2.489	6.928
Manhattan Square	1.910	2.104	-	11
Olga Chiari	-	1.819	-	198
Villagio Florença	-	-	-	2.400
Holiday Inn	1.788	1.161	-	-
Santa Cecília Empreendimento	-	-	829	829
Mrv Engenharia E Participações	-	34	539	391
Jardim das Mangabeiras	1.584	-	-	-
Saint Tropez	354	-	-	-
Scp Silva Lobo	5	98	-	98
Terreno Tratex	-	168	-	-
Colina Engefor	-	45	-	55
Neuchatel	-	14	-	17
Priorato Residences	-	12	-	-
Scp Portal Do Bosque	-	10	-	10
Naples	-	7	-	6
Engefor Engenharia E Construções	-	4	-	-
Outros Empreendimentos	59	-	1.121	2.913
	5.700	19.441	2.489	9.539
(c) Transações com resultado	(683)	(173)	10.755	(259)
Vendas de apartamentos (i)	-	-	11.493	-
Atualização monetária das vendas realizadas (i)	-	-	340	-
Aluguel da sede (ii)	(683)	(173)	(1.078)	(259)
(d) Receita a apropriar (i)	-	-	3.100	-

(a) Mútuos a receber e a pagar

Referem-se a empréstimos feitos e recebidos de partes relacionadas, sobre as quais não há incidência de juros e vencimentos pré-acordados. O valor que a Patrimar apresenta a receber da PRMV Participações S.A., no exercício de 2019, foi liquidado em 6 de outubro de 2020 por meio de Termo de Acordo para Pagamento e Quitação de Mútuo.

(b) Créditos e débitos com empreendimentos

Referem-se a:

- (i) Aportes de recursos de forma não proporcional à participação dos quotistas das respectivas SCPs e SPEs, os quais serão compensados e capitalizados após complemento de saldos para adequação das respectivas participações.
- (ii) Transações rotineiras realizadas entre a Controladora e as SCPs e SPEs, caracterizadas principalmente pelo pagamento de despesas que são reembolsadas ou aportadas posteriormente. Os valores de créditos e débitos com empreendimentos são recursos exclusivos para o desenvolvimento dos empreendimentos, não há incidência de juros e o vencimento ocorre até a conclusão do empreendimento.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Contas a receber e Transações com resultado**(i) Venda de apartamento**

Em junho de 2020 foi efetuada uma venda de apartamento na SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras, edifício Apogée, para a Construtora Real no valor de R\$ 14.500 mil (14.929 mil – atualizado em 31 de dezembro de 2020). A receita reconhecida pelo POC até 31 de dezembro de 2020 foi de R\$11.493, tendo um Contas a receber atualizado monetariamente proporcional, a receita reconhecida de R\$11.833. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de tabela de vendas do empreendimento adotada pela Companhia.

(ii) Aluguel da sede

Pagamento de aluguel da sede, juntamente a Construtora Real. A referida construtora é controlada pelo mesmo grupo de controle dos acionistas da Companhia. Toda a transação foi realizada a valor de mercado verificado através de operações de aluguel com natureza equivalente.

Durante a avaliação dos contratos de arrendamento para a adoção do CPC 06 (R2)/ IFRS 16, identificamos que o contrato de locação do imóvel atendia aos requisitos da norma, sendo assim, foi contabilizado o valor da dívida líquida descontada a taxa incremental dos empréstimos da Companhia no imobilizado de direito de uso em contrapartida ao passivo a pagar de arrendamentos.

11 Investimentos e provisão para passivo a descoberto

O Grupo realiza a contabilização de seus investimentos em sociedades cujo patrimônio líquido está descoberto em sua conta passiva “provisão para passivo a descoberto”.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Investimentos	258.532	231.618	47.117	47.616
Provisão para passivo a descoberto	(1.607)	(1.279)	(2.365)	(3.056)
	<u>256.925</u>	<u>230.339</u>	<u>44.752</u>	<u>44.560</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) A composição dos investimentos da Controladora em 31 de dezembro de 2020 está assim apresentada:

Empresas	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
	2020	2020	2020	2020	2020	2019	2019
Controladas							
Construtora Novolar	100%	18.577	115.176	18.577	115.176	100%	100.619
Álamo Patrimar Incorp. Imob. Ltda.	98%	(21)	(19)	(20)	(19)	98%	1
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	50%	253	601	127	316	50%	93
SPE Maura Valadares	50%	(114)	-	(57)	-	50%	58
SPE Engefor Patrimar V.S. Emp. Imob. Ltda.	50%	155	(119)	77	(57)	50%	(142)
SCP Professor Danilo Ambrósio	95%	(4)	(18)	(4)	(17)	95%	(13)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	90%	(2)	(212)	(2)	(191)	90%	(194)
SCP Gioia dell Colle	90%	(12)	(32)	(11)	(29)	90%	(18)
SCP Olga Chiari	85%	3.526	6.917	2.997	5.842	85%	12.112
SCP Manhattan Square	90%	(769)	6.572	(692)	5.916	90%	8.177
SCP Priorato Residences	90%	(150)	1.283	(135)	1.155	90%	1.509
SCP Holiday Inn	80%	1.575	17.693	1.258	14.154	80%	19.295
SCP Mayfair Offices	90%	(10)	184	(9)	165	90%	174
SCP Quintas do Morro	69%	(809)	2.503	(558)	1.721	69%	2.243
SCP Neuchatel	90%	(73)	429	(67)	386	90%	466
SPE MRV Galleria	50%	1.744	120	872	60	50%	10.268
SPE Jardinares	50%	(417)	2.679	(208)	1.320	50%	180
SPE Jota Patrimar Engefor	50%	229	(395)	115	(189)	50%	(360)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	50%	(27)	(17)	(14)	(6)	50%	(1)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	50%	37.975	83.280	18.987	41.640	50%	22.117
Antônio de Alb. SPE Ltda. (EPIC)	50%	9.933	19.592	4.967	9.794	50%	4.823
ED. DUO - Alameda do Morro	40%	13.927	19.227	5.571	7.691	40%	2.120
SPE Vale dos Cristais	50%	(2)	334	(1)	123	-	-
SPE High Line	100%	7.666	7.666	7.666	7.666	-	-
SPE Rio de Janeiro (Lourdes)	50%	2.470	2.959	1.235	1.459	-	-
SPE Le Terrace	43%	(15)	(15)	(6)	(7)	-	-
Golf I	100%	(30)	(30)	(30)	(30)	-	-
Golf II	100%	(711)	(711)	(711)	(711)	-	-
SPE Das Americas 1 Empreendimentos	100%	(3)	(3)	(3)	(3)	-	-
		<u>94.861</u>	<u>285.644</u>	<u>59.921</u>	<u>213.325</u>		<u>183.527</u>
Controladas em conjunto							
Alba	14%	34.700	34.700	4.844	4.680	-	-
SCP RJ 04	50%	(134)	719	(67)	359	50%	382
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	(6)	8.023	(2)	2.709	34%	2.709
SCP Portal do Bosque	50%	(5)	157	(2)	79	50%	91
SCP Park Ritz	48%	(47)	958	(22)	460	48%	466
SCP Recanto das Águas	51%	(190)	178	(97)	99	51%	147
SCP MRV Belo Campo	50%	203	456	92	175	50%	23
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	40%	270	1.233	98	523	40%	191
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	236	519	91	102	40%	8
SPE Padre Marinho	50%	802	11.584	401	5.792	50%	6.795
SCP Rivoli 1 e 2	40%	(265)	249	(106)	84	40%	32
SPE Acaba Mundo Emp. Imob. Ltda.	50%	(14)	1.628	(7)	804	50%	810
SPE MRV Patrimar RJ IX Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	40%	166	672	69	188	40%	182
SPE Barbacena Emp. Imob. S.A.	50%	1.043	39.835	521	19.933	50%	25.911
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	1.609	13.763	798	6.792	50%	8.119
Ponctuel	50%	(3)	81	(1)	41	50%	42
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	45%	(34)	7	(15)	(8)	45%	(3)
		<u>38.331</u>	<u>114.762</u>	<u>6.595</u>	<u>42.812</u>		<u>45.905</u>



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Participação	Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto	Participação	Investimento e passivo a descoberto
Empresas	2020	2020	2020	2020	2020	2019	2019
Coligadas							
SCP Safira (Decaminada 10)	24%	(537)	(874)	(129)	(209)	24%	(161)
SCP João XXIII	24%	(68)	13	(16)	10	24%	(15)
SCP Naples	20%	(2)	23	-	5	20%	5
SCP Palo Alto	10%	(129)	2.185	(13)	218	10%	208
SCP Park Residences	10%	1.075	2.720	109	266	10%	384
SCP Silva Lobo	15%	52	574	7	86	15%	86
SCP Tavares Bastos	25%	(40)	(21)	(10)	(5)	25%	-
SPE Novo Lar Greenport	20%	(49)	(628)	(10)	(126)	20%	(116)
SPE Axis 1 Porto Fino	10%	(290)	4.779	(29)	544	10%	772
Outros Investimentos		1	(1)	1	(1)		(256)
		<u>13</u>	<u>8.770</u>	<u>(90)</u>	<u>788</u>		<u>907</u>
		<u>133.205</u>	<u>409.176</u>	<u>66.426</u>	<u>256.925</u>		<u>230.339</u>



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Abaixo a movimentação dos saldos de 31 de dezembro de 2019 para 31 de dezembro de 2020:

<u>Empresas</u>	<u>Saldo em 31/12/2019</u>	<u>Aportes</u>	<u>Distribuição de dividendos</u>	<u>Equivalência no resultado</u>	<u>Reversões</u>	<u>Saldo em 31/12/2020</u>
Controladas						
Construtora Novolar	100.619	-	(2.830)	18.577	(1.191)	115.175
Álamo Patrimar Incorp. Imob. Ltda.	1	-	-	(20)	-	(19)
SPE Patrimar Engefor Imóveis Ltda.	93	97	-	127	-	317
SPE Maura Valadares	58	3	-	(57)	(4)	-
SPE Engefor Patrimar V.S. E.Imob Ltda.	(2)	9	-	77	(141)	(57)
SCP Professor Danilo Ambrósio	(13)	-	-	(4)	-	(17)
SCP Jornalista Oswaldo Nobre	(194)	5	-	(2)	-	(191)
SCP Gioia dell Colle	(18)	1	-	(11)	(1)	(29)
SCP Olga Chiari	12.112	-	(7.081)	2.997	(2.186)	5.842
SCP Manhattan Square	8.177	123	-	(692)	(1.692)	5.916
SCP Priorato Residences	1.509	-	(184)	(135)	(36)	1.154
SCP Holiday Inn	19.295	-	(208)	1.258	(6.191)	14.154
SCP Mayfair Offices	174	-	-	(9)	-	165
SCP Quintas do Morro	2.243	95	-	(558)	(59)	1.721
SCP Neuchatel	466	140	-	(67)	(153)	386
SPE MRV Galleria	10.268	495	(10.915)	872	(660)	60
SPE Jardinaves	180	1.348	-	(208)	-	1.320
SPE Jota Patrimar Engefor	(360)	65	-	115	(8)	(188)
SPE Colina Engefor Patrimar E. Imob Ltda.	-	8	-	(14)	-	(6)
SPE Patrimar Somattos Jardim das Mangabeiras	22.117	3.408	-	18.987	(2.872)	41.640
Antônio de Alb. SPE LTDA (EPIC)	4.823	2.489	-	4.967	(2.485)	9.794
ED. DUO - Alameda do Morro	2.120	859	-	5.571	(859)	7.691
SPE Vale dos Cristais	-	178	-	(1)	(55)	122
SPE High Line	-	50	-	7.666	(50)	7.666
SPE Rio de Janeiro (Lourdes)	-	225	-	1.235	-	1.460
SPE Le Terrace	-	43	-	(6)	(43)	(6)
Golf I	-	-	-	(30)	-	(30)
Golf II	-	-	-	(711)	-	(711)
Spe Das Americas 1 Empreendimentos	-	-	-	(3)	-	(3)
	<u>183.668</u>	<u>9.641</u>	<u>(21.218)</u>	<u>59.921</u>	<u>(18.686)</u>	<u>213.326</u>
Controladas em conjunto						
SCP RJ 04	382	44	-	(67)	-	359
ALBA	(251)	2.634	(164)	4.844	(2.383)	4.680
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	2.709	2	-	(2)	-	2.709
SCP Portal do Bosque	91	-	-	(2)	(10)	79
SCP Park Ritz	466	17	-	(22)	-	461
SCP Recanto das Águas	147	48	-	(97)	-	98
SCP MRV Belo Campo	23	61	-	92	-	176
SCP MRV Rec. Pássaros (Rouxinol)	191	233	-	98	-	522
SCP MRV Res. Beija Flor	8	78	-	91	(75)	102
SPE Padre Marinho	6.795	2.319	(1.280)	401	(2.443)	5.792
SCP Rivoli 1 e 2	32	158	-	(106)	-	84
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	810	1.647	-	(7)	(1.647)	803
SPE MRV Patrimar RJ Ix Ltda. (Andorinhas) 1 e 2	182	59	(14)	69	(109)	187
SPE Barbacena Empr Imob. S/A	25.911	2.471	(8.970)	521	-	19.933
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	8.119	2.975	(796)	798	(4.304)	6.792
Ponctuel	42	-	-	(1)	-	41
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	(3)	1.745	-	(15)	(1.735)	(8)
	<u>45.654</u>	<u>14.491</u>	<u>(11.224)</u>	<u>6.595</u>	<u>(12.706)</u>	<u>42.810</u>
Coligadas						
SCP Safira (Decaminada 10)	(161)	82	-	(129)	-	(208)
SCP João XXIII	(15)	48	-	(16)	(8)	9
SCP Naples	6	-	-	-	-	6
SCP Palo Alto	208	189	(72)	(13)	(96)	216
SCP Park Residences	384	90	(315)	109	-	268
SCP Silva Lobo	86	94	-	8	(101)	85
SCP Tavares Bastos	-	5	-	(10)	-	(5)
SPE Novo Lar Greenport	(116)	-	-	(10)	-	(126)
SPE Axis 1 Porto Fino	772	677	(411)	(29)	(465)	544
	<u>1.164</u>	<u>1.185</u>	<u>(798)</u>	<u>(90)</u>	<u>(670)</u>	<u>789</u>
	<u>230.486</u>	<u>25.317</u>	<u>(33.240)</u>	<u>66.426</u>	<u>(32.062)</u>	<u>256.925</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (c) A composição dos investimentos do Consolidado (empresas não consolidadas) em 31 de dezembro de 2020 está assim apresentada:

Empresas	Participação - %		Lucro Líquido (Prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência no resultado do exercício	Investimento e passivo a descoberto
	2020	2019	2020	2020	2020	2020
Ponctuel Consultoria	50%	50%	(3)	81	(1)	41
Alba	14%	14%	34.700	34.700	4.844	4.680
SCP Manchete	40%	40%	(924)	2.347	(369)	799
SCP MRV Belo Campo	50%	50%	203	456	92	175
SCP MRV Rec. Passaros (Rouxinol)	40%	40%	270	456	98	523
SCP MRV Res. Beija Flor	40%	40%	236	519	91	102
SCP Pacuare	50%	50%	(63)	(560)	(31)	(279)
SCP Park Ritz	48%	48%	(47)	958	(22)	460
SCP Park Rossete	51%	51%	(13)	2.159	(6)	1.101
SCP Parque Araras	50%	50%	(35)	76	(17)	20
SCP Parque Bem Te Vi	50%	50%	(31)	185	(16)	66
SCP Parque Gaivotas	50%	50%	(125)	89	(62)	26
SCP Parque Sabia	50%	50%	(12)	56	(6)	28
SCP Portal do Bosque	50%	50%	(5)	157	(2)	79
SCP Reality e Renovare	51%	51%	(1.543)	(296)	(787)	(150)
SCP Recanto das Águas	51%	51%	(190)	178	(97)	99
SCP Recanto do Tingui	35%	35%	(108)	(230)	(38)	(81)
SCP Riviera da Costa e Sol	48%	48%	(2.093)	(526)	(1.005)	(211)
SCP Rívoli 1 e 2	40%	40%	(181)	249	(106)	84
SCP RJ 04	50%	50%	(134)	719	(67)	359
SPE Acaba Mundo Emp. Imob Ltda.	50%	50%	(14)	1.628	(7)	804
SCP Andorinhas	40%	40%	166	672	69	188
SPE Barbacena Empr Imobiliários S.A.	50%	50%	1.043	39.835	521	19.933
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	50%	45%	(27)	(17)	(14)	2
Colina Engefor Patrimar	45%	45%	(34)	7	(15)	(8)
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	34%	34%	(6)	8.023	(2)	2.709
SPE Padre Marinho	50%	50%	802	11.584	401	5.792
SPE Park Riversul	35%	35%	(201)	263	(70)	85
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	50%	50%	1.609	13.763	798	6.792
SPE Recreio Bandeirantes	35%	35%	(129)	(877)	(45)	(292)
SPE Recreio Gaveas	35%	35%	145	5.921	51	2.109
SPE Recreio Pontal	35%	35%	(1.302)	(4.179)	(456)	(1.344)
Outros			-	-	(323)	61
			<u>31.954</u>	<u>118.396</u>	<u>3.401</u>	<u>44.752</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (d) Os saldos totais em 31 de dezembro de 2020 das contas patrimoniais, receita líquida e lucro líquido das empresas não consolidadas está assim apresentada:

Empresas	Ativo Circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)	Receita líquida
	2020	2019	2020	2020	2020	2020	
Ponctuel Consultoria	-	81	-	-	81	(3)	-
Alba	36.725	-	2.025	-	34.700	34.700	-
MANCHETE	1.679	1.249	147	434	2.347	(924)	(678)
SCP MRV Belo Campo	606	44	63	131	456	203	(223)
SCP Mrv Rec. Passaros (Rouxinol)	1.186	227	11	946	456	270	(448)
SCP Mrv Res. Beija Flor	1.259	82	190	632	519	236	(743)
PACUARE	48	(364)	8	236	(560)	(63)	-
SCP Park Ritz	1.088	28	88	70	958	(47)	-
PARK ROSSETE	2.313	11	162	3	2.159	(13)	-
PARQUE ARARAS	115	3	38	4	76	(35)	-
PARQUE BEM TE VI	122	83	9	11	185	(31)	-
PARQUE GAIVOTAS	105	16	32	-	89	(125)	-
PARQUE SABIA	79	(7)	3	13	56	(12)	1
SCP Portal Do Bosque	29	151	1	22	157	(5)	-
REALITY E RENOVARE	260	(492)	48	16	(296)	(1.543)	-
SCP Recanto das Aguas	131	65	15	3	178	(190)	-
RECANTO DO TINGUI	(112)	(6)	(64)	176	(230)	(108)	-
RIVIERA DA COSTA E SOL	448	(619)	332	23	(526)	(2.093)	-
Rivoli	300	152	78	125	249	(181)	(39)
RJ 04	735	43	59	-	719	(134)	-
SPE Acaba Mundo E. Imob Ltda.	1.631	-	3	-	1.628	(14)	-
SCP Andorinhas	666	59	48	5	672	166	(209)
SPE Barbacena Empr Imobiliários S/A	45.194	83	5.136	306	39.835	1.043	(30.836)
COLINA ENGEFOR PATRIMAR	100	(97)	13	7	(17)	(27)	-
SPE Direcional Patrimar Maragogi Ltda.	66	4	63	-	7	(34)	-
SPE Mirante do Ibituruna Ltda.	8.024	2	3	-	8.023	(6)	-
SPE Padre Marinho	12.936	-	1.352	-	11.584	802	-
PARK RIVERSUL	437	29	57	146	263	(201)	(312)
SPE Patrimar Somattos Gasparini Ltda.	14.178	18	431	2	13.763	1.609	-
RECREIO BANDEIRANTES	211	12	1.094	6	(877)	(129)	(42)
RECREIO GAVEAS	2.184	234	(3.556)	53	5.921	145	(253)
RECREIO PONTAL	673	124	4.434	542	(4.179)	(1.302)	(61)
	133.416	1.215	12.323	3.912	118.396	31.954	(33.843)

12 Imobilizado

Os itens que compõem o imobilizado são depreciados conforme tabela a seguir:

	Taxa anual de depreciação
Estande de vendas e apartamentos decorados (i)	-
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20,00%
Máquinas e Equipamentos	10,00%
Veículos	20,00%
Móveis e utensílios	10,00%
Equipamentos de informática	20,00%
Administração	20,00%
Aeronaves	3,33%

- (i) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento ou baixado por desativação do mesmo.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A composição do imobilizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 31/12/2019	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 31/12/2020	Saldo 31/12/2019	Adições	Baixas	Transferências	Saldo 31/12/2020
Custo										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	6.736	-	-	-	6.736	6.736	-	-	-	6.736
Máquinas e equipamentos	3.723	-	-	-	3.723	4.290	1.850	-	-	6.140
Veículos	1.007	-	(110)	-	897	1.007	-	(110)	-	897
Móveis e utensílios	1.958	-	-	-	1.958	1.958	-	-	-	1.958
Estandes de vendas e apartamentos decorados	925	-	-	-	925	12.599	4.352	(1.318)	(1.457)	14.176
Equipamentos de informática	191	320	-	-	511	220	320	-	-	540
Imobilizado em andamento	1.649	1.273	(10)	(1.456)	1.456	-	-	-	-	-
Terrenos (i)	46	-	(46)	-	-	46	-	(46)	-	-
Aeronave (i)	-	-	-	-	-	3.097	-	(3.097)	-	-
Direito de uso arrendamento – IFRS 16 (ii)	-	-	-	2.512	2.512	-	652	-	5.320	5.972
Total do custo	16.235	1.593	(166)	1.056	18.718	29.953	7.174	(4.571)	3.863	36.419
Depreciação										
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(2.670)	(1.210)	-	-	(3.880)	(2.666)	(1.210)	-	-	(3.876)
Máquinas e equipamentos	(2.480)	(399)	-	-	(2.879)	(2.844)	(701)	-	-	(3.545)
Veículos	(603)	(121)	110	-	(614)	(603)	(121)	110	-	(614)
Móveis e utensílios	(390)	(206)	-	-	(596)	(391)	(206)	-	-	(597)
Estandes de vendas e apartamentos decorados	(167)	(185)	-	-	(352)	(2.864)	(2.522)	46	-	(5.340)
Equipamentos de informática	(74)	(51)	-	-	(125)	(76)	(58)	-	-	(134)
Aeronave (i)	-	-	-	-	-	(172)	(95)	267	-	-
Direito de uso arrendamento – IFRS 16 (ii)	-	-	-	(1.074)	(1.074)	-	(420)	48	(2.170)	(2.542)
Total da depreciação	(6.384)	(2.172)	110	(1.074)	(9.520)	(9.616)	(5.333)	471	(2.170)	(16.648)
Total do imobilizado líquido	9.851	(579)	(56)	(18)	9.198	20.337	1.841	(4.100)	1.693	19.771

(i) A baixa dos saldos de Aeronaves ocorreu através da cisão parcial demonstrada na Nota Explicativa 22(c).

(ii) As transferências ocorridas são referentes a reclassificação integral de saldos de Direito de uso arrendamento (intangível), para atendimento aos critérios de classificação e apresentação do CPC 06 (R2).



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Intangível

A composição do intangível no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 está assim apresentada:

	Controladora				Consolidado					
	Saldo 31/12/2019	Adições	Baixas	Transferências (Nota 11(ii))	Saldo 31/12/2020	Saldo 31/12/2019	Adições	Baixas	Transferências (Nota 12(ii))	Saldo 31/12/2020
Custo										
Licença de uso de software	11.658	42	-	1.456	13.156	12.301	42	-	1.457	13.800
Direito de uso arrendamento	2.328	287	(103)	(2.512)	-	5.063	1.398	(1.141)	(5.320)	-
Total do custo	13.986	329	(103)	(1.056)	13.156	17.364	1.440	(1.141)	(3.863)	13.800
Amortização										
Licença de uso de software	(811)	(2.358)	-	-	(3.169)	(896)	(2.487)	-	-	(3.383)
Direito de uso arrendamento	(428)	(646)	-	1.074	-	(1.039)	(1.131)	-	2.170	-
Total da amortização	(1.239)	(3.004)	-	1.074	(3.169)	(1.935)	(3.618)	-	2.170	(3.383)
Total do intangível líquido	12.747	(2.675)	(103)	18	9.987	15.429	(2.178)	(1.141)	(1.693)	10.417

A taxa de amortização da Licença de uso de software é de 20% a.a.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Financiamento à construção	22.324	16.124	73.550	29.806
Empréstimos para capital de giro (em reais – R\$) (ii)	60.336	22.058	60.336	26.056
Empréstimos para capital de giro (em Dólares Americanos – USD) (i)	-	10.025	-	10.025
Instrumento financeiro Swap (i)	-	496	-	496
	<u>82.660</u>	<u>48.703</u>	<u>133.886</u>	<u>66.383</u>
Empréstimos para capital de giro				
Passivo circulante	10.336	18.405	10.336	26.054
Passivo não circulante	50.000	14.174	50.000	10.523
Financiamento à construção				
Passivo circulante	7.273	4.524	39.350	11.477
Passivo não circulante	15.051	11.600	34.200	18.329
Passivo circulante	17.609	22.929	49.686	37.531
Passivo não circulante	65.051	25.774	84.200	28.852

- (i) Em dezembro de 2019, o Grupo contratou empréstimo de capital de giro com o Bradesco, denominado em dólares norte-americanos, no montante original de US\$ 2.365 mil, acrescidos de juros de 3,27% ao ano. Sobre este empréstimo foi contratada operação swap, trocando a moeda para reais e fixando a taxa de juros em 7,8% ao ano. O respectivo contrato de swap é indissociável. O ganho/perda com a variação cambial é compensado com o ganho/perda do swap. Esta operação foi liquidada em dezembro de 2020.
- (ii) A Companhia possui um contrato de capital de giro, no qual existem cláusulas de *covenants*, verificáveis trimestralmente e o compromisso de manutenção da dívida de giro líquida menor que R\$ 30 milhões até a liquidação integral das obrigações contratadas. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

O montante de empréstimos foi assim movimentado no período/exercício:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	48.704	39.035	66.383	46.260
Liberações	105.659	35.426	164.819	38.437
Provisão de Juros	4.721	3.401	6.425	4.631
Amortizações – Juros	(4.216)	(2.214)	(5.633)	(3.926)
Amortizações – Principal	(72.680)	(26.909)	(98.580)	(38.028)
Variação cambial	472	(532)	472	(532)
SWAP	-	496	-	496
Incorporação RPMV (i)	-	-	-	19.045
Saldo Final	<u>82.660</u>	<u>48.703</u>	<u>133.886</u>	<u>66.383</u>

- (i) Com a incorporação da RPMV, a companhia passou a consolidar a Construtora Novolar Ltda. (Nota 19(b)), sendo o seu saldo devedor de empréstimos e financiamentos incorporado na movimentação do endividamento do Grupo.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os montantes registrados no passivo circulante e não circulante do capital de giro tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	18.405	-	26.054
2021	10.336	6.468	10.336	4.524
2022	10.000	5.659	10.000	5.438
2023	20.000	2.047	20.000	561
2024	20.000	-	20.000	-
	<u>60.336</u>	<u>32.579</u>	<u>60.336</u>	<u>36.577</u>

Os montantes registrados no passivo circulante e não circulante do financiamento a construção tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	4.524	-	11.477
2021	7.273	4.524	39.350	7.419
2022	15.051	4.524	29.924	5.696
2023	-	2.552	4.276	5.214
	<u>22.324</u>	<u>16.124</u>	<u>73.550</u>	<u>29.806</u>

Financiamento à construção: Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 6,9 % e 11,25 % ao ano, com correção pela TR. Estes financiamentos possuem como garantia real o próprio empreendimento ao qual está atrelado.

Capital de giro: Esta modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar a necessidade de capital de giro do Grupo. A taxa de juros média aplicável aos empréstimos desta modalidade é CDI entre 3,75% e 4,90% ao ano. Em novembro de 2020 foi realizada uma captação no total de R\$ 50 milhões, com vencimento em novembro de 2024.

15 Arrendamento

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Arrendamento	1.715	2.025	3.869	4.346
	<u>1.715</u>	<u>2.025</u>	<u>3.869</u>	<u>4.346</u>
Passivo circulante	501	495	1.486	1.184
Passivo não circulante	1.214	1.530	2.383	3.162



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O montante de arrendamento foi assim movimentado no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	2.025	-	4.346	-
Arrendamento	571	2.375	2.261	5.063
Amortizações Arrendamento - Principal	(882)	(538)	(2.920)	(1.104)
Amortizações Arrendamento - Juros	(57)	188	(319)	387
Encargos financeiros – Arrendamento	58	-	501	-
Saldo Final	<u>1.715</u>	<u>2.025</u>	<u>3.869</u>	<u>4.346</u>

Os montantes registrados no passivo circulante e não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	495	1.486	1.184
2021	501	510	1.143	1.054
2022	569	510	1.109	1.054
2023	645	510	131	1.054
	<u>1.715</u>	<u>2.025</u>	<u>3.869</u>	<u>4.346</u>

Arrendamento:

Contrato de aluguel de instalações administrativas (Depósitos, Sede, Escritórios), que detêm de tempo remanescente de 8 a 42 meses descontado a valor presente a taxa de 1,06% ao mês.

Contrato de aluguel de moradia para engenheiros, que detêm de tempo remanescente de 4 a 13 meses descontado a valor presente a taxa de 1,06% ao mês.

Contrato de aluguéis comerciais (lojas e stand de vendas), que detêm de tempo remanescente de 9 a 21 meses descontado a valor presente a taxa de 1,06% a. m. até 1,11% a. m.

Contrato de aluguéis de equipamentos pesados, que detêm de tempo remanescente de 8 a 13 meses descontado a valor presente a taxa de 1,06% a. m. até 1,11% a. m.

16 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fornecedores	1.949	6.320	23.153	26.908
Retenções técnicas	443	583	4.220	2.715
	<u>2.392</u>	<u>6.903</u>	<u>27.373</u>	<u>29.623</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O saldo de fornecedores representa compromissos do Grupo por aquisição de insumos necessários à execução dos serviços contratados ou a aquisição de equipamentos com recursos próprios.

As retenções técnicas correspondem a acordo contratual, que visa assegurar que todas as particularidades técnicas existentes nos contratos de obra sejam plenamente executadas. Nesse sentido, é retido dos valores a pagar ao contratado um percentual específico (previsto em contrato) para que, em caso de alguma desconformidade ao contrato, a empresa contratante esteja preservada. Ao término do contrato, cumprindo-se todas as exigências o valor é restituído ao fornecedor.

17 Obrigações tributárias

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido são calculados com base no critério fiscal de recebimentos (regime de caixa). O Grupo estima os saldos a serem pagos com base no regime de competência contábil e registra os mesmos como tributos diferidos, conforme demonstrado abaixo. A composição dos saldos de impostos a serem recolhidos com base nos critérios fiscais encontra-se abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Tributos a pagar				
Regime Especial de Tributação - RET	197	158	1.036	814
INSS	251	458	3.020	658
IRPJ	-	1	317	303
ISS	177	223	529	109
CSLL	-	-	11	226
COFINS	8	83	6	339
PIS	2	20	80	88
Outros impostos retidos	351	388	610	805
	<u>986</u>	<u>1.331</u>	<u>5.609</u>	<u>3.342</u>
Tributos diferidos				
Regime Especial de Tributação - RET	1.469	710	9.498	4.594
COFINS	8	7	530	164
CSLL	-	-	67	43
PIS	-	-	38	23
	<u>1.477</u>	<u>717</u>	<u>10.133</u>	<u>4.824</u>
	<u>2.463</u>	<u>2.048</u>	<u>15.742</u>	<u>8.166</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Obrigações por compra de imóveis

Demonstra os valores a serem liquidados em caixa, em decorrência da aquisição de terrenos utilizados para atividade de incorporação imobiliária.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Terrenos incorporados	-	-	43.115	12.271
Terrenos não incorporados	863	1.976	42.088	41.108
	<u>863</u>	<u>1.976</u>	<u>85.203</u>	<u>53.379</u>
Passivo circulante	863	1.976	54.965	46.799
Passivo não circulante	-	-	30.238	6.580

19 Adiantamento de clientes

Corresponde à adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias e compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrente da aquisição por meio de permuta de terrenos para incorporação.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Adiantamento de clientes e permuta de obras em andamento	2.898	4.492	73.592	50.078
Adiantamento de unidades customizadas	-	-	33.925	4.731
Permuta de terrenos – empreendimentos não lançados	95	20.722	43.602	30.588
	<u>2.993</u>	<u>25.214</u>	<u>151.119</u>	<u>85.397</u>
Passivo circulante	2.942	25.214	151.075	85.397
Passivo não circulante	51	-	44	-

20 Provisões para contingências e depósitos judiciais

Provisão para contingências

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Cíveis	-	-	2.614	1.001
Tributárias	1.427	1.427	1.428	4.443
Trabalhistas	-	24	1.546	1.548
	<u>1.427</u>	<u>1.451</u>	<u>5.588</u>	<u>6.992</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Cíveis	-	16	1.165	1.789
Tributárias	-	-	-	-
Trabalhistas	75	268	364	803
	<u>75</u>	<u>284</u>	<u>1.529</u>	<u>2.592</u>

Movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

Contingência

	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	1.451	6.992
Adição	-	2.799
Baixa	(24)	(4.032)
Atualização	-	(171)
	<u>1.427</u>	<u>5.588</u>

Depósito judicial

	Controladora	Consolidado
Saldo inicial	284	2.592
Adição	-	19
Baixa	(209)	(1.082)
	<u>75</u>	<u>1.529</u>

A baixa da contingência no consolidado refere-se ao encerramento do processo e adesão ao parcelamento de débito previdenciário, incluído como obrigação tributária conforme nota explicativa 17.

O Grupo é parte envolvida em processos tributários, cíveis e trabalhistas e discute essas questões nas esferas administrativa e judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais.

As respectivas provisões para contingências foram constituídas considerando a estimativa feita pelos assessores jurídicos, para processos, cuja probabilidade de perda nos respectivos desfechos foi avaliada como provável.

Contingências possíveis:

O Grupo está envolvido em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de trabalhista R\$3.307, tributário R\$38.106 e cível R\$6.948, totalizando R\$ 49.361 (R\$44.179 em 31 de dezembro de 2019).

Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A contingência mais representativa, dentre o montante de contingências possíveis, é referente a “permuta física” de terrenos:

Como parte do processo de compra e venda de imóveis, o Grupo adquire terrenos a serem incorporados por meio da modalidade de "permuta física". Em 04 de setembro de 2014, a Secretaria da Receita Federal editou o Parecer Normativo Cosit N°9, que altera o entendimento da legislação do imposto de renda sobre o Lucro Presumido (Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999) e passa considerar a receita de permuta oriunda das transações de permuta física, reconhecida a valor justo, como base de cálculo para a o IRPJ, Contribuição Social, bem como ao PIS e à COFINS. Com base nesse entendimento, entre 2017 e 2018 foram lavrados Autos de Infração contra o Grupo no montante de R\$28.718.

O Grupo, juntamente com seus assessores jurídicos, vem discutindo essa cobrança na esfera administrativa, requerendo a declaração de insubsistência da autuação, com fundamento de que não se pode admitir que o reconhecimento de valor justo decorrente da celebração de contratos de permuta gere alguma espécie de repercussão sobre a base de cálculo dos tributos referidos. A probabilidade de perda desse processo é possível e o risco envolvido estimado para 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 35.442 (31 de dezembro de 2019 - R\$33.299). As decisões já realizadas, seja no âmbito do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), seja no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ) foram favoráveis aos contribuintes. Devido a esta probabilidade, não há registro de contingências nas demonstrações financeiras.

21 Provisão para manutenção de imóveis

O Grupo oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira.

De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valor correspondente de 1,5% do custo de construção em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia do Grupo, revisadas anualmente.

A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos. As provisões são realizadas (consumidas) na medida que as manutenções são demandadas conforme as exigências contratuais de cobertura de garantias.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	1.566	1.578	7.701	5.453
Adições	246	285	2.743	1.452
Baixas (Pagamentos de garantias)	(280)	(297)	(1.682)	(3.048)
Incorporação (Nota 20(b))	-	-	-	3.844
Saldo final	<u>1.532</u>	<u>1.566</u>	<u>8.762</u>	<u>7.701</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Patrimônio líquido

(a) Capital Social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social é de R\$ 269.172 (R\$ 281.602 em 31 de dezembro 2019) e está representado por 56.025.501 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e uma) ações ordinárias.

(b) Composição societária

Em 30 de outubro de 2019, a sócia PRMV Participações S.A. aprovou a transformação do tipo societário da Patrimar, de sociedade empresária limitada em sociedade por ações.

Adicionalmente, a Companhia incorporou a sociedade RPMV Participações S.A., que detinha participação de 99,99% das quotas Construtora Novolar Ltda e recebeu por cessão a quota restante que a PRMV Participações S.A. detinha da Construtora Novolar Ltda. Conforme apresentado na nota explicativa 1, a PRMV Participações S.A. fazia parte do Grupo Patrimar através da participação integral dos mesmos acionistas.

Em função do exposto, a PRMV Participações S.A. e RPMV Participações S.A. retiram-se do quadro societário da Construtora Novolar Ltda, ficando a nova e única sócia Patrimar Engenharia S.A. admitida em seus lugares.

Com base no balanço especial levantado pela RPMV Participações S.A. em 30 de setembro de 2019, a Patrimar incorpora esta e o acervo líquido de R\$ 102.570 é utilizado para aumento de capital na Patrimar. Após a incorporação, a Patrimar identificou a necessidade de realizar ajustes no saldo de abertura da incorporação, o qual foi ajustado a débito na conta de lucros (prejuízos acumulados) em função de ajustes no balanço. Os ajustes são basicamente provenientes de reconhecimento de provisões de distratos de anos anteriores (2018 e 2017) e juros capitalizados em investimentos de empreendimentos concluídos.

Balanço especial levantado em 30 de setembro de 2019

Ativo	Saldo incorporado	Ajuste	Saldo ajustado	Passivo	Saldo incorporado	Ajuste	Saldo ajustado
Caixa e equivalentes de caixa	10		10	Dividendos a pagar	13.701	-	13.701
Investimentos	122.144	(10.374)	111.770	Partes relacionadas	5.883	-	5.883
				Patrimônio Líquido	102.570	(10.374)	92.196
Total	122.154	(10.374)	111.780	Total	122.154	(10.374)	111.780

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ao final da Incorporação, as ações de emissão pela Patrimar, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal, foram assim divididas:

Acionistas	Ações Ordinárias
PRMV Participações S.A.	17.903.150.656
Alexandre Araújo Elias Veiga	503.466.438
Heloísa Magalhães Martins Veiga	503.466.438
Renata Martins Veiga Couto	4.531.197.945
Patrícia Martins Veiga	4.531.197.945
	<u>27.972.479.422</u>

Alteração da quantidade ações do Capital Social por grupamento (Nota 31(a))

Em 5 de agosto de 2020, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, a Companhia alterou o número de ações do Capital Social, através grupando na proporção de 160:1, ou seja, cada 160 (cento e sessenta) ações ordinárias foram grupadas em 1 (uma) ação ordinária. Com isto, o Capital Social passou a ser composto por 174.827.996 (cento e setenta e quatro milhões, oitocentas e vinte e sete mil, novecentas e noventa e seis) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Acionistas	Ações Ordinárias
PRMV Participações S.A.	111.894
Alexandre Araújo Elias Veiga	3.147
Heloísa Magalhães Martins Veiga	3.147
Renata Martins Veiga Couto	28.320
Patrícia Martins Veiga	28.320
	<u>174.828</u>

Em 5 de outubro de 2020, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, a Companhia alterou o número de ações do Capital Social, através grupando na proporção de 3:1, ou seja, cada 3 (três) ações ordinárias foram grupadas em 1 (uma) ação ordinária. Com isto, o Capital Social passou a ser composto por 58.275.999 (cinquenta e oito milhões, duzentos e setenta e cinco mil, novecentas e noventa e nove) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Acionistas	Ações Ordinárias
PRMV Participações S.A.	37.298
Alexandre Araújo Elias Veiga	1.049
Heloísa Magalhães Martins Veiga	1.049
Renata Martins Veiga Couto	9.440
Patrícia Martins Veiga	9.440
	<u>58.276</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Cisão Parcial

Em 31 de dezembro de 2020, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, a Companhia realizou cisão parcial de bens com redução do capital social da Companhia em R\$12.429.952,73 (doze milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), mediante o cancelamento de 2.250.498 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e noventa e oito) de ações ordinárias. sendo 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Patrícia Martins Veiga, 378.167 (trezentos e setenta e oito mil, cento e sessenta e sete) ações de titularidade da acionista Renata Martins Veiga Couto e 1.494.164 (um milhão, quatrocentos e noventa e quatro, cento e sessenta e quatro) ações de titularidade do acionista PRMV Participações S.A., sem observância à proporção da participação de cada acionista no capital social da Patrimar, tendo em vista que não serão canceladas ações de titularidade dos demais acionistas.

Acionistas	%	Ações Ordinárias
PRMV Participações S.A.	63,92	35.804
Alexandre Araújo Elias Veiga	1,87	1.049
Heloísa Magalhães Martins Veiga	1,87	1.049
Renata Martins Veiga Couto	16,17	9.062
Patrícia Martins Veiga	16,17	9.062
	100%	56.026

Conta	Efeito Líquido
Imóveis a comercializar	(9.554)
Imobilizado	(2.876)
Capital social	12.430
Total:	-

(d) Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

(e) Política de distribuição de lucros

O Estatuto Social da Companhia prevê que 25% do lucro líquido, após deduzido a constituição da Reserva Legal será creditado como dividendos mínimos obrigatórios. A parcela retida do lucro será posteriormente destinada em deliberação dos acionistas.

(f) Dividendos

De acordo com o estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição de reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. O dividendo mínimo obrigatório do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi calculado como indicado abaixo:



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Dividendos mínimos obrigatórios	Valor
Lucro do exercício	56.389
Constituição da reserva legal	(2.819)
Lucro do exercício líquido da reserva legal	53.570
Dividendos mínimos obrigatórios	13.391
Dividendos intercalares (AGE 05 de outubro 2020)	(5.268)
Dividendos propostos	8.123

23 Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações/quotas utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	2020	2019
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	56.389	5.975
Média ponderada das ações (milhares)	56.026	56.026
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	1,006479	0,106647

24 Receita operacional líquida

A reconciliação entre a receita bruta de incorporação e de serviços e a receita líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita bruta de venda de imóveis	61.047	50.332	457.698	256.786
Receita de serviços	1.108	9.022	7.544	9.061
Vendas canceladas (distratos)	(4.354)	(7.248)	(27.334)	(24.116)
Reversão (provisão) para distratos	-	1.128	-	1
AVP - Ajuste a valor presente (i)	992	(745)	6.540	(6.121)
Tributos sobre o faturamento	(1.485)	(759)	(9.221)	(4.552)
Receita operacional líquida	57.308	51.730	435.227	231.059

- (i) Por entender que o financiamento feito a seus clientes é parte intrínseca de suas operações, a Companhia apropria as reversões dos ajustes a valor presente das contas a receber de clientes como receita operacional.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

25 Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Custo dos imóveis vendidos				
Materiais	(9.736)	(7.702)	(81.837)	(27.711)
Terrenos	(7.184)	(7.726)	(71.133)	(44.581)
Imóveis concluídos	(7.308)	(5.896)	(27.936)	(42.401)
Gastos com pessoal	(2.206)	(1.295)	(12.183)	(3.632)
Subempreiteiros	(6.739)	(4.829)	(54.299)	(22.502)
Outros	(1.436)	(3.659)	(19.137)	(8.961)
	<u>(34.609)</u>	<u>(31.107)</u>	<u>(266.525)</u>	<u>(149.788)</u>
Despesas gerais e administrativas				
Gastos com pessoal	(12.597)	(10.797)	(15.513)	(11.532)
Despesas administrativas gerais	(2.339)	(2.237)	(3.957)	(2.526)
Depreciação e amortização	(4.944)	(3.063)	(6.125)	(2.967)
Serviços de terceiros	(3.969)	(4.174)	(5.710)	(5.474)
	<u>(23.849)</u>	<u>(20.271)</u>	<u>(31.305)</u>	<u>(22.499)</u>
Com vendas				
Gastos com pessoal	(1.600)	(1.264)	(4.315)	(2.047)
Comissões e corretagens	(93)	(547)	(7.618)	(4.271)
Stand de vendas/Apartamento decorado	(19)	(419)	(2.817)	(2.523)
Propaganda e publicidade	(738)	(1.520)	(8.675)	(6.556)
Outras despesas comerciais	(921)	(1.391)	(5.906)	(5.341)
	<u>(3.371)</u>	<u>(5.141)</u>	<u>(29.331)</u>	<u>(20.738)</u>
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas				
Despesas com crédito imobiliário	(327)	(162)	(508)	(1.755)
Despesas tributárias	(258)	(49)	(361)	(320)
Provisão contingências	(262)	(295)	(2.812)	(4.841)
Outras despesas e receitas operacionais	(412)	(447)	(8.493)	(1.862)
	<u>(1.259)</u>	<u>(953)</u>	<u>(12.174)</u>	<u>(8.778)</u>



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Honorários da administração

A remuneração da administração para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 pode ser assim demonstrada:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Controladora	3.504	1.999
Consolidado	3.937	2.429

27 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receita financeira				
Atualização monetária e juros contratuais	1.601	827	8.057	3.432
Juros sobre aplicações financeiras	315	343	1.126	1.733
Resultado credor de Swap	9.984	-	9.984	-
Outras receitas financeiras	<u>(2.061)</u>	<u>582</u>	<u>(1.885)</u>	<u>1.050</u>
	9.839	1.752	17.282	6.215
Despesa financeira				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(3.540)	(2.819)	(4.093)	(3.310)
Débitos de encargos e tarifas bancárias	(1.084)	(203)	(1.552)	(586)
Despesas com financiamentos	(526)	(32)	(515)	(190)
Resultado devedor de Swap	(7.878)	(496)	(7.878)	(496)
Outras despesas financeiras	<u>42</u>	<u>(160)</u>	<u>254</u>	<u>(1.823)</u>
	<u>(12.986)</u>	<u>(3.710)</u>	<u>(13.784)</u>	<u>(6.405)</u>
	<u>(3.147)</u>	<u>(1.958)</u>	<u>3.498</u>	<u>(190)</u>

28 Despesas de imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido são calculados com base no regime de competência. No entanto, considerando que o recolhimento destes só é realizado com base no critério fiscal de recebimentos (regime de caixa), a Companhia registra os mesmos como tributos diferidos, até o momento de seu efetivo recolhimento. A composição dos saldos de impostos a serem recolhidos com base nos critérios fiscais encontra-se abaixo:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e CSLL	57.499	6.669	102.791	31.100
Alíquota 34%	<u>(19.550)</u>	<u>(2.267)</u>	<u>(34.949)</u>	<u>(10.574)</u>
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	22.585	(4.799)	1.156	(422)
Patrimônio Afetação (RET)	352	(38)	2.691	614
Créditos fiscais não reconhecidos por diferença temporária RET	<u>(4.497)</u>	<u>6.410</u>	<u>22.678</u>	<u>5.821</u>
Despesas de IRPJ e CSLL	<u>(1.110)</u>	<u>(694)</u>	<u>(8.424)</u>	<u>(4.561)</u>
Taxa efetiva	2%	10%	8%	15%



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A administração julgou que ativos diferidos não deveriam ser reconhecidos considerando a ausência de expectativa de resultado tributável futuro, que se deve ao fato de que parte substancial das operações do Grupo são desenvolvidas por meio de SPEs e SCPs, além do regime especial de tributação ("RET"), adotado para determinados empreendimentos do Grupo.

29 Receitas a apropriar e custos a incorrer

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer de unidades em construção.

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Empreendimentos em construção:		
Receita de vendas contratadas	58.451	1.039.606
Receita de vendas apropriadas	(45.003)	(592.500)
Distratos - receitas estornadas	561	25.912
	<u> </u>	<u> </u>
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>(44.442)</u>	<u>(566.588)</u>
Receita de vendas a apropriar (a+b)	<u>14.009</u>	<u>473.018</u>
(ii) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
(a) Empreendimentos em construção:		
Custo orçado	31.326	610.220
Custos de construção incorrido	(24.253)	(334.155)
	<u> </u>	<u> </u>
(b) Custo incorrido líquido	<u>(24.253)</u>	<u>(334.155)</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	<u>7.073</u>	<u>276.065</u>
(iii) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	8.786	300.025
(b) Custo incorrido	(6.802)	(138.469)
	<u> </u>	<u> </u>
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	<u>1.984</u>	<u>161.556</u>

30 Compromissos

(a) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pelo Grupo para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado, em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Patrimar, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$ 1.210.025 (R\$ 1.266.777 - 2019), dos quais: R\$ 1.138.290 (R\$ 1.186.262 – 2019) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e/ou se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos e R\$ 78.735 (R\$ 80.515 – 2019) se referem à tornas.



**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Compromisso com arrendamentos

Em 31 de dezembro de 2020 a Patrimar Controladora possuía R\$ 1.715 (R\$2.025 em 2019) e R\$3.869 no Consolidado (R\$4.346 em 2019) em compromissos com arrendamentos, relacionados a aluguéis de grandes equipamentos e imóveis.

31 Apresentação de informações por segmento e natureza

A principal receita do Grupo vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento (residencial de alto e médio padrão e comercial), que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade.

32 Seguros

A Companhia mantém em 31 de dezembro de 2020 os seguintes contratos de seguros:

(a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

(b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.

(c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

(d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abaixo segue a composição desses seguros vigentes em 31 de dezembro de 2020:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada
		Consolidado
Compreensivo empresarial e responsab. Civil geral - Multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros	20.643
Executante Construtor - Término Obra - SGTO	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia	26.802
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	20.000
Seguro de construção (risco engenharia)/Responsabilidade civil	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro. Garante indenização até o limite máximo da importância segurada, das quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	634.986
Seguro compreensivo empresarial	Garantem, em geral, três riscos: incêndio, queda de raio e explosão. Além desses riscos, esses planos conjugam diversas coberturas adicionais, tais como: vendaval, queda de aeronaves, perda de aluguel, entre diversas outras. Além disso, podem conter coberturas de responsabilidade civil (familiar, do síndico e/ou condomínio, danos materiais a veículos de terceiros), de despesas médicas/ hospitalares/ odontológicas de pessoas, etc.	57.904
Seguro garantia obrigações contratuais	O Seguro Garantia Contratual é voltado para dar segurança a empresas e órgãos públicos quanto ao cumprimento de contratos, ao indenizar pelo descumprimento de acordos (obrigações contratuais) em diversas modalidades	38.382
Término obra - Manutenção corretiva - SGPE	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregues por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	5.138
Equipamento	Garante a indenização pelos prejuízos diretamente resultantes da ocorrência dos riscos relativos a máquinas, equipamentos e implementos, dos tipos fixos ou móveis, de utilização não agrícola.	1.999
Residência	Garante os prejuízos provocados por incêndio, queda de raio e explosão, porém, existem outras coberturas adicionais que também podem ser contratadas, visando a complementar o seguro e proteger o imóvel contra outros riscos. Dentre roubo, desmoroamento, impacto de veículos, queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, chuva de granizo, danos elétricos, etc.	7.671
Seguro garantia judicial	O Seguro Garantia Judicial é uma modalidade de seguro que surgiu como alternativa ao depósito judicial e à penhora de bens nos processos na esfera judicial. O Seguro Garantia Judicial tem sido amplamente aceito na esfera judicial, seja como nova caução no processo ou em substituição às garantias dadas.	152
Executante Construtor Término de Obras - Infraestrutura não incidente	Garante a execução da obra de infra externa, até o valor máximo da garantia fixado na apólice, pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento das obrigações assumidas pelo tomador em relação à obrigação de conclusão da construção da infraestrutura externa do empreendimento em questão.	2.655



Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

33 Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Atividades de investimento				
Transferências de Imobilizado – Arrendamentos IFRS 16 (Nota 12)	18	-	2.170	-
Transferências de Intangível – Arrendamentos IFRS 16 (Nota13)	(18)	-	(2.170)	-

34 Eventos subsequentes

Em 19 de janeiro de 2021, através da Assembleia Geral Extraordinária - AGE, foi deliberado a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas da companhia no montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais, os quais foram pagos integralmente aos acionistas inscritos nos registros da companhia na mesma data.

* * *

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Belo Horizonte, 23 de fevereiro de 2021.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relação com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 23 de fevereiro de 2021, relativo às demonstrações financeiras (Controladora e Consolidado) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Belo Horizonte, 23 de fevereiro de 2021.

Diretor Presidente – ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA

Diretor de Finanças e Relações com Investidores - FELIPE ENCK GONÇALVES

DIRETORIA

ALEXANDRE ARAÚJO ELIAS VEIGA
Diretor-Presidente

FELIPE ENCK GONÇALVES
Diretor de Finanças e Relação com Investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ROGER TADEU VILELA FERREIRA
Contador

CRC - MG 122.560/O