

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras Individuais
e Consolidadas Referentes ao Exercício
Findo em 31 de dezembro de 2019 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Relatório da administração	6
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações do resultado abrangente.....	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	12
Demonstração do valor adicionado	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14
Parecer do conselho fiscal	47
Declaração para fins do artigo 25 da instrução CVM Nº 480/09.....	48

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2019, 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 ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a 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 - CFC, 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 nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.16 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estas 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 relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóvel

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras, como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.16 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas. Conseqüentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizar pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Como a auditoria tratou esse assunto

Os principais procedimentos de auditoria estão voltados para o entendimento e identificação do processo e das atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) obtenção de estimativas do custo a incorrer, aprovadas pelo Departamento de Engenharia; (ii) testes, em base amostral, na documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas de custo aprovadas para os empreendimentos; (iii) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (iv) verificação do atendimento aos requisitos legais para o reconhecimento da receita do empreendimento e da avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (“DVA”), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 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 reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu 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 nenhuma 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 esse respeito.

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

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, 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 e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 de 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 e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

São Paulo, 17 de março de 2020

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Alexandre Cassini Decourt
Contador
CRC nº 1 SP 276957/O-4

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do 4T19, trimestre em que registra um lucro líquido de R\$107 milhões, já 76% superior ao do 3T19. No agregado de 2019, ainda, o lucro líquido de R\$281 milhões quase triplica os R\$102 milhões auferidos em 2018, na medida em que a velocidade de lançamentos e vendas deste ciclo operacional se traduz gradativamente em resultado contábil. Enquanto isso, as margens bruta e líquida anuais de 40% e 35% são resultados de decisões de investimento nos últimos 3 anos, que só fortaleceram o modelo de negócio da Companhia: sedimentado geográfica e setorialmente, de baixa alavancagem, verticalmente integrado e, em última instância, capaz de remunerar o capital investido mesmo em ambiente de crescente competitividade.

A qualidade da performance operacional de 2019 é evidente: dos R\$1.898 milhões de VGV lançados no ano, R\$1.097 milhões já foram vendidos até a data desta divulgação, antes mesmo que as torres fossem erguidas fisicamente. Dentre os destaques de 2019, cabe ênfase ao maior projeto de 2019, o EZ Parque da Cidade, de R\$576 milhões de VGV e já R\$326 milhões vendido. Na sequência e já como evento subsequente, o Air Brooklin, o maior projeto de 2020, repetiu a façanha, com R\$365 milhões de VGV e R\$207 milhões vendidos. De forma mais abrangente, considerando a performance média ponderada pelo VGV de todos os 15 projetos do ciclo, os lançamentos de 2018 e 2019 superaram 35% de vendas ainda no primeiro mês de lançados, e levaram apenas 71 dias para bater o marco de metade de sua área vendida.

A perenidade deste ciclo fica visível na baixa formação bruta de estoque dos lançamentos, mas também no fato que, financeiramente, tornaram-se projetos autofinanciáveis. A Selic arrastou à mínima a rentabilidade de instrumentos de renda fixa, produzindo uma liquidez no mercado que, por sua vez, levou os compradores a acelerarem a tabela de amortização. Na média dos lançamentos do ciclo, o cliente se comprometeu contratualmente com pagamentos de ao menos 52% do ticket até a data da entrega. Como implicações práticas, em 80% dos casos a Companhia sequer necessitará contratar o financiamento à construção, aliviando a alavancagem do ciclo atual. Implica também que as vendas já realizadas são de fato firmes, com uma exposição de caixa do cliente que desmotiva um eventual distrato. Em última instância, implica que os projetos contam com o caixa necessário para navegar períodos de imprevisibilidade.

Correntemente, a EZTEC está bem estruturada técnica, operacional e administrativamente, vivendo o legado da disciplina que teve na crise. Isso permite que a Companhia consiga navegar o recém-instaurado ambiente de pandemia com serenidade e organização. Há um planejamento prático para a contenção do contágio sob o guarda-chuva da Companhia, enquanto resguardando a continuidade dos negócios.

Em alguns âmbitos, a EZTEC já assegurava uma margem de segurança oportuna: o cronograma de cada obra é pensado com um pulmão de dois a três meses, capaz de absorver o impacto efetivo de uma eventual paralisação; e o fôlego financeiro vindo dos pré-pagamentos ajuda a preservar o fornecimento de suprimentos e mão de obra. Ainda assim, este planejamento inclui medidas proativas, como a determinação do trabalho remoto, desde já, para ao menos metade de cada departamento técnico e administrativo da EZTEC. O corretor autônomo, por sua vez, já contava com a opção de home office através do acesso remoto ao sistema CRM próprio da Companhia no seu desktop e via app – que agora conta com liberações excepcionais para que o máximo do processo comercial aconteça online ou por telefone. Em última instância, a própria assinatura do contrato pode ser levada para a esfera digital.

Na ponta, ainda há sinais concretos de força comercial: as vendas das primeiras semanas de março (R\$35,6 milhões e R\$37 milhões) seguem em linha com a performance semanal mediana de janeiro e fevereiro (R\$37,1 milhões). Objetivamente, é natural que a imposição de quarentena leve, para muitos, à postergação da decisão de compra. Em contrapartida, enquanto as pessoas estiverem recolhidas em seus lares (e, portanto, o domicílio estiver na centralidade do seu imaginário), estiverem reunidas em família e com tempo farto (e, portanto, habilitadas para deliberações importantes), é de se esperar que o ímpeto pelo apartamento novo se renove.

A Administração da EZTEC reforça o compromisso de serenidade e racionalidade em suas decisões, para atravessar o momento atual com discernimento, protegendo seus colaboradores e fornecedores, rediscutindo suas premissas de investimento, observando o setor de maneira ampla e irrestrita, para aproveitar oportunidades e entregar a seus acionistas a rentabilidade condizente com sua estrutura de capital.

A ADMINISTRAÇÃO

Câmara de Arbitragem

Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independente não prestaram durante 2019 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018			31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	23.580	1.939	74.883	29.357	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	16.593	25.827
Aplicações financeiras	5	1.083.960	398.873	1.232.030	465.117	Fornecedores		2.327	1.462	24.052	14.882
Contas a receber	6	-	-	227.015	172.395	Obrigações trabalhistas		3.835	2.689	6.862	4.592
Imóveis a comercializar	7	-	-	840.094	945.521	Obrigações fiscais		10.677	8.906	21.385	16.825
Tributos a compensar	8	-	-	2.912	2.507	Contas a pagar		1.448	789	23.994	41.784
Dividendos a receber de controladas em conjunto	14	166	17.247	166	17.247	Provisão para garantia	2.12	-	-	12.479	15.267
Outros créditos		61.374	639	67.396	12.792	Adiantamento de clientes		-	-	54.374	27.016
Total do ativo circulante		1.169.080	418.698	2.444.496	1.644.936	Terrenos a pagar	12	-	-	91.595	26.221
NÃO CIRCULANTE						NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	6	-	-	741.132	503.153	Direitos de uso a pagar	2.21.1	2.772	-	2.772	-
Imóveis a comercializar	7	-	-	638.895	460.625	Dividendos a pagar	16.f)	66.757	23.166	66.757	23.166
Tributos a compensar	8	35.247	29.557	35.313	29.616	Partes relacionadas	14	45.129	738.615	899	1.965
Partes relacionadas	14	2.034	1.062	608	1.700	Provisão para perdas com investimentos	9	1.736	-	-	-
Títulos a receber	9, 14	23.272	14.618	23.272	14.618	Tributos com recolhimento diferido	13.a)	-	-	8.346	6.843
Outros créditos		62.505	13.142	63.624	44.585	Total do passivo circulante		134.681	775.627	330.108	204.388
Investimentos	9	2.618.758	2.914.318	306.869	269.495	NÃO CIRCULANTE					
Imobilizado	2.10	15.433	256	20.497	3.334	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	24.944	65.511
Intangível	2.10	1.210	2.014	1.210	2.014	Terrenos a pagar	12	-	-	43.890	29.653
Total do ativo não circulante		2.758.459	2.974.967	1.831.420	1.329.140	Direitos de uso a pagar	2.21.1	10.886	-	10.886	-
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social					
						16.a) 2.888.997 1.356.704 2.888.997 1.356.704					
						(-) Custo com emissão de ações da Companhia					
						16.a) (40.754) - (40.754) -					
						Reservas de capital					
						16.b) 38.297 38.297 38.297 38.297					
						Ágio em transações com sócios					
						16.c) (49.414) (49.414) (49.414) (49.414)					
						Reservas de lucros					
						16.d), 16.e), 16.f) 924.913 1.264.130 924.913 1.264.130					
						Patrimônio líquido dos acionistas controladores					
						3.762.039 2.609.717 3.762.039 2.609.717					
						Participação dos acionistas não controladores no					
						patrimônio líquido das controladas					
						- - 47.505 27.295					
						Total do patrimônio líquido					
						3.762.039 2.609.717 3.809.544 2.637.012					
TOTAL DO ATIVO		3.927.539	3.393.665	4.275.916	2.974.076	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		3.927.539	3.393.665	4.275.916	2.974.076

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota <u>explicativa</u>	Controladora		Consolidado	
		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receita Líquida	18	-	-	804.390	390.762
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	19	-	-	(476.161)	(248.906)
LUCRO BRUTO		-	-	328.229	141.856
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	19	-	-	(91.810)	(63.183)
Despesas gerais e administrativas	19	(59.130)	(49.875)	(83.439)	(76.602)
Honorários da administração	20	(11.099)	(9.848)	(12.265)	(10.990)
Equivalência patrimonial	9	331.749	137.773	63.475	16.457
Despesas tributárias		(534)	(389)	(5.955)	(5.798)
Provisão com perdas em investimentos		(3.729)	-	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		(1.199)	(8.828)	21.872	909
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		256.058	68.833	220.107	2.649
Receitas financeiras	21	29.151	26.064	102.809	128.099
Despesas financeiras	21	(1.445)	(28)	(9.733)	(18.610)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		283.764	94.869	313.183	112.138
Imposto de renda e contribuição social correntes	13.b)	-	-	(17.350)	(14.384)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	13.b)	(2.681)	2.672	(5.372)	4.406
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		281.083	97.541	290.461	102.160
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				281.083	97.541
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				9.378	4.619
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	17	1,43	0,59		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	281.083	97.541	290.461	102.160
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>281.083</u>	<u>97.541</u>	<u>290.461</u>	<u>102.160</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores			<u>281.083</u>	<u>97.541</u>
Lucro atribuível aos acionistas não controladores			<u>9.378</u>	<u>4.619</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Custos na emissão de ações	Reserva de capital	Ágio em Transações de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
						Reserva legal	Reserva de expansão				
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2018		1.356.704	-	38.297	(49.414)	164.383	1.025.372	-	2.535.342	29.060	2.564.402
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	(6.384)	(6.384)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	97.541	97.541	4.619	102.160
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	16. d)	-	-	-	-	4.877	-	(4.877)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16. f)	-	-	-	-	-	-	(23.166)	(23.166)	-	(23.166)
Reserva de expansão	16. e)	-	-	-	-	-	69.498	(69.498)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		1.356.704	-	38.297	(49.414)	169.260	1.094.870	-	2.609.717	27.295	2.637.012
Aumento de capital com capitalização da reserva de expansão	16. a)	553.543	-	-	-	-	(553.543)	-	-	-	-
Aumento de capital com emissão de ações	16. a)	978.750	-	-	-	-	-	-	978.750	-	978.750
(-) Custos com emissão de ações	16. a)	-	(40.754)	-	-	-	-	-	(40.754)	-	(40.754)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	10.832	10.832
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	281.083	281.083	9.378	290.461
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	16. d)	-	-	-	-	14.054	-	(14.054)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16. f)	-	-	-	-	-	-	(66.757)	(66.757)	-	(66.757)
Reserva de expansão	16. e) e f)	-	-	-	-	-	200.272	(200.272)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>38.297</u>	<u>(49.414)</u>	<u>183.314</u>	<u>741.599</u>	<u>-</u>	<u>3.762.039</u>	<u>47.505</u>	<u>3.809.544</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido do exercício		281.083	97.541	290.461	102.160
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:					
Ajuste a valor presente sobre clientes		-	-	7.198	4.889
Variação monetária e juros, líquidos		(27.744)	(27.218)	(93.952)	(120.701)
Amortizações de mais valia		12.802	10.896	6.037	2.462
Depreciações e amortizações		3.372	946	3.503	938
Equivalência patrimonial	9	(331.749)	(137.773)	(63.475)	(16.457)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	13.b)	2.681	(2.672)	22.722	9.978
Provisão para riscos e demandas judiciais		8.931	(163)	4.267	(1.389)
Provisão para risco de créditos duvidosos		-	-	-	247
Baixa de bens do imobilizado e intangível		-	-	-	82
Provisão para perdas com investimentos		1.736	-	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		-	-	(167.573)	151.632
Imóveis a comercializar		-	-	50.436	(58.546)
Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC		(24.163)	(5.900)	(24.163)	(5.900)
Outros ativos		(81.656)	20.219	(44.646)	18.454
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Adiantamento de clientes		-	-	27.321	12.605
Fornecedores		863	(712)	7.812	(1.535)
Outros passivos		3.578	3.163	(5.464)	8.963
Dividendos recebidos de controladas	9	250.500	312.273	85.361	60.941
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(15.955)	(12.952)
Juros pagos	11	-	-	(6.130)	(16.232)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>100.234</u>	<u>270.600</u>	<u>83.760</u>	<u>139.639</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aquisição de títulos financeiros		(2.001.258)	(140.235)	(2.373.436)	(323.897)
Resgate de títulos financeiros		1.343.720	201.393	1.650.226	379.065
Mais valia na aquisição de investimentos		(25.049)	(260)	(20.163)	-
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	9	(404.004)	(306.603)	(138.507)	(17.709)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível		(1.823)	(67)	(3.940)	(67)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(1.088.414)</u>	<u>(245.772)</u>	<u>(885.820)</u>	<u>37.392</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos	11	-	-	91.055	112.002
Amortização de empréstimos, financiamentos e diretos de uso	2.21.1 e 11	(3.610)	-	(144.344)	(256.100)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	(15.718)	(6.385)
Partes relacionadas		98.602	43.046	26	17.182
Aumento de capital social com emissão de ações	16.a)	978.750	-	978.750	-
Custos com emissão de ações	16.a)	(40.754)	-	(40.754)	-
Caixa recebido de aquisição de controle		-	-	1.737	-
Dividendos pagos	16.f)	(23.166)	(85.222)	(23.166)	(85.222)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento		<u>1.009.822</u>	<u>(42.176)</u>	<u>847.586</u>	<u>(218.523)</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>21.641</u>	<u>(17.348)</u>	<u>45.526</u>	<u>(41.492)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1.939	19.287	29.357	70.849
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		23.580	1.939	74.883	29.357

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
RECEITAS					
Vendas de imóveis e prestações de serviços		-	-	825.657	403.398
Outras receitas		<u>28.991</u>	<u>3.387</u>	<u>39.492</u>	<u>3.387</u>
Total		<u>28.991</u>	<u>3.387</u>	<u>865.149</u>	<u>406.785</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):					
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	19	-	-	(476.161)	(248.906)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(23.553)	(18.612)	(125.840)	(76.560)
Outros		<u>(21.644)</u>	<u>-</u>	<u>(18.101)</u>	<u>(3.869)</u>
Total		<u>(45.197)</u>	<u>(18.612)</u>	<u>(620.102)</u>	<u>(329.335)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO		<u>(16.206)</u>	<u>(15.225)</u>	<u>245.047</u>	<u>77.450</u>
DEPRECIações E AMORTIZações		<u>(16.174)</u>	<u>(11.842)</u>	<u>(9.540)</u>	<u>(3.400)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		<u>(32.380)</u>	<u>(27.067)</u>	<u>235.507</u>	<u>74.050</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	9	331.749	137.773	63.475	16.457
Receitas financeiras	21	<u>29.151</u>	<u>26.064</u>	<u>102.809</u>	<u>128.099</u>
		<u>360.900</u>	<u>163.837</u>	<u>166.284</u>	<u>144.556</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		<u>328.520</u>	<u>136.770</u>	<u>401.791</u>	<u>218.606</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		<u>328.520</u>	<u>136.770</u>	<u>401.791</u>	<u>218.606</u>
Pessoal:					
Remuneração direta		27.926	24.353	46.488	38.897
Benefícios		7.794	5.503	14.118	10.201
FGTS		1.278	1.038	2.635	2.513
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		8.582	5.058	29.922	34.625
Municipais		412	371	8.434	8.722
Remuneração de capitais de terceiros:					
Despesas financeiras	21	1.445	28	9.733	18.610
Arrendamentos		-	2.878	-	2.878
Remuneração de capitais próprios:					
Dividendos mínimos obrigatórios	16.f)	66.757	23.166	66.757	23.166
Lucros retidos no exercício (Reservas legal e de expansão)	16.d) e e)	214.326	74.375	214.326	74.375
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos		-	-	9.378	4.619

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Controladora”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na nota explicativa nº 9.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a Administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa nº 2.16, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas na nota explicativa nº 11, na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

Em 17 de março de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.4. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será mensurada a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes.

Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera que sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real - R\$.

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa nº 2.16.

Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

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

Avaliação do valor recuperável de ativos ("impairment test"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar e investimentos.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2019, não foram identificados indicadores de perda de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

2.7. Instrumentos financeiros

a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

A Companhia mensura os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu “caixa”, de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado.

Aplicações financeiras – referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas (“PCE”) e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis”, até a entrega das chaves, e como “Receitas financeiras” (juros ativos), após a entrega das chaves.

b) “Impairment” de ativos financeiros

A Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por “impairment”, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado.

O valor da perda por “impairment” é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por “impairment” diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado.

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável, eliminarem ou reduzem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos. Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

- (i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

- (ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

2.9. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.10. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo do contrato de locação.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos.

2.12. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

2.13. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa nº 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

2.14. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B). Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – “POC” de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

2.17. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais.

2.18. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa nº 17.

2.21. IFRS novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Na preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações às IFRS e aos pronunciamentos técnicos, emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

2.21.1. CPC 06 (R2) / (IFRS16) – Arrendamento Mercantil

Com essa nova norma, os arrendatários passaram a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais. Podem ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores não sofreram alterações relevantes. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto adotaram a nova norma em 1º de janeiro de 2019, data efetiva da adoção inicial.

A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento de curto prazo ou cujo ativo objeto do arrendamento seja de baixo valor. Para operações de longo prazo, exclusivamente locação de imóveis administrativos, reconheceu no ativo imobilizado como “direitos de uso” e no passivo circulante e não circulante como “direitos de uso a pagar”.

A Companhia aplicou utilizando abordagem retrospectiva e o expediente prático com relação à definição de contratos de arrendamento na data de transição. Portanto, o passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontado pela taxa incremental média de 8,8% a.a., sobre empréstimos do arrendatário, na data de aplicação inicial. O ativo de direito de uso na data da adoção inicial, para arrendamentos anteriormente classificados como arrendamento operacional foi, por sua vez, reconhecido com valor equivalente ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esse arrendamento que tiver sido reconhecido no balanço patrimonial imediatamente antes da data da adoção inicial.

Em conformidade com o CPC 06 (R2), na mensuração e na remensuração de seu passivo de arrendamento e do direito de uso, a Companhia utilizou a técnica de fluxo de caixa descontado sem considerar a inflação futura projetada nos fluxos a serem descontados (fluxo real e taxa de desconto nominal).

O impacto da adoção do CPC 06 (R2), no exercício de 2019, está demonstrado abaixo:

	Controladora e Consolidado		
	Ativo – imobilizado	Passivo – direito de uso	Resultado despesas
Adoção inicial - 01/01/2019:	15.925	15.925	-
Pagamento	-	(3.612)	-
Depreciação	(2.411)	-	(2.411)
Encargos financeiros	-	1.345	(1.345)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>13.514</u>	<u>13.658</u>	<u>(3.756)</u>

2.21.2. ICPC 22 (IFRIC 23) – Incerteza sobre tratamento tributário

A interpretação entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A ICPC 22 não se aplica a tributos fora do âmbito da CPC 32 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos.

A Companhia realizou uma análise do ICPC 22 e não identificou impactos materiais com relação às práticas contábeis adotadas atualmente.

3. AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

a) Aquisições de participações adicionais e controles nos exercícios de 2019 e de 2018

Em 12 de abril de 2018, a Companhia adquiriu de terceiros 5% de participação da Phaser Incorporação SPE S.A. por R\$15.024, passando a deter 46,25% de participação, sem obter o controle.

Em 3 de julho de 2018, a Companhia adquiriu de terceiros 50% de participação, passando a ter 99,90% de participação e o controle da Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda., por R\$4.739. A Companhia alocou o excesso do preço pago, na mais valia de contas a receber e estoques.

Em 12 de fevereiro de 2019, a Companhia adquiriu 30% de participação da Phaser Incorporação SPE Ltda. (anteriormente denominada Phaser Incorporação SPE S.A.) por R\$58.446, passando a deter a participação de 76,25%, sem obter o controle.

Em 30 de agosto de 2019, a Companhia adquiriu 35% de participação da Puebla Incorporadora Ltda. por R\$12.200, passando a deter 99,99% de participação e o controle.

O valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos para efeito de determinação da alocação da compra vantajosa e da remensuração das participações originais, conforme estudo preparado por especialistas independentes, é como segue:

	2019		2018	
	Puebla	Phaser	Phaser	Santa Lidia
			(**)	
Caixa e equivalentes de caixa	2.103	6.478	1.708	241
Contas a receber	19.778	23.237	11.729	6.419
Imóveis a comercializar	20.284	56.308	9.157	3.615
Outros ativos	1.281	3.140	500	88
Contas a pagar	(1.272)	(3.229)	(1.593)	-
Empréstimos e Financiamentos	(2)	(2.556)	(4.403)	-
Adiantamentos de clientes	-	-	(142)	-
Tributos com recolhimento diferido	(766)	(914)	(262)	(360)
Provisão para garantia	-	(464)	(92)	-
Outros passivos	(1.131)	(272)	(338)	(10)
Ativos líquidos	40.275	81.729	16.263	9.993
Valor pago pela participação adicional	(12.200)	(58.466)	(15.024)	(4.739)
Participação original detida	(23.035)	-	-	(4.997)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	(6)
Efeito de compra vantajosa e remensuração da participação original (*)	5.040	23.263	1.239	251

(*) Classificado em "outras receitas operacionais, líquidas". O efeito de imposto de renda e contribuição social diferidos foi constituído à alíquota de 34% sobre o efeito registrado.

(**) Os valores justos estão apresentados considerando a participação adquirida, haja vista não ter obtido o controle da sociedade.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	3.016	1.939	54.319	29.357
Aplicações financeiras – Operações compromissadas	20.564	-	20.564	-
	23.580	1.939	74.883	29.357

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuíam remuneração de 99,3% do CDI em 31 de dezembro de 2019.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Aplicações em CDBs	93% a 104% do CDI	325.626	85.640	411.854	89.839
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (*)	91% a 101% do CDI	758.334	313.233	820.176	375.278
		<u>1.083.960</u>	<u>398.873</u>	<u>1.232.030</u>	<u>465.117</u>

(*) Composto por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.

6. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	549.722	556.071
Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	414.275	116.607
Duplicatas a receber – serviços	4.150	2.870
	<u>968.147</u>	<u>675.548</u>
Circulante	227.015	172.395
Não circulante	741.132	503.153

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2019, no montante de R\$18.136 (R\$7.420 em 31 de dezembro de 2018). A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de 2,7% ao ano (4,9% ao ano em 31 de dezembro de 2018) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2019 e 2018, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
2020	-	110.433
2021	166.348	86.045
2022	119.596	65.032
2023	85.431	57.577
A partir de 2024	369.757	184.066
	<u>741.132</u>	<u>503.153</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
A vencer	<u>951.154</u>	<u>655.318</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	7.319	7.408
De 31 a 60 dias	3.966	2.916
De 61 a 90 dias	2.999	1.876
De 91 a 120 dias	819	678
Acima de 120 dias	<u>6.361</u>	<u>14.554</u>
	21.464	27.432
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(4.471)</u>	<u>(7.202)</u>
	<u>968.147</u>	<u>675.548</u>

Em 31 de dezembro de 2019, do total de títulos vencidos, 23% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários. Sendo suas prováveis perdas já registradas nas Demonstrações Financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Imóveis concluídos	336.258	419.337
Imóveis em construção	213.093	93.595
Terrenos para novas obras	897.275	868.028
Encargos financeiros	20.782	23.811
Adiantamento para fornecedores	<u>11.581</u>	<u>1.375</u>
	<u>1.478.989</u>	<u>1.406.146</u>
Circulante	840.094	945.521
Não circulante	638.895	460.625

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2021 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não foram identificados indícios de perda desses estoques.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	35.247	29.557	37.450	31.253
Outros	-	-	775	870
	<u>35.247</u>	<u>29.557</u>	<u>38.225</u>	<u>32.123</u>
Circulante	-	-	2.912	2.507
Não circulante	35.247	29.557	35.313	29.616

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia já entrou com pedido de restituição de parte desse valor, devidamente atualizados.

9. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Participação Direta - %	Controladora						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos 31/12/2019	Investimentos 31/12/2018
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	35.005	20.366	14.639	(572)	(343)	8.784	8.456
Alagoas Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Alasca Incorporadora Ltda.	99,99%	700	1	699	(2)	(2)	699	701
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	36.124	1.114	35.010	1.805	1.805	35.010	24.450
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	23.212	534	22.678	2.101	2.101	22.678	26.509
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99%	1.354	719	635	8	8	635	28.820
Analisis Consultoria, Planej. e Part. S.S.	99,99%	960	915	45	-	-	45	45
Araguari Incorporadora Ltda.	99,99%	74	-	74	-	-	74	-
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	35.552	1.295	34.257	8.704	8.704	34.257	24.978
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99%	29.405	1.261	28.144	5.789	5.789	28.144	26.805
Araxa Incorporadora Ltda.	99,99%	4.323	10	4.313	-	-	4.313	-
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b)	85,00%	68.967	3.420	65.547	9.590	8.152	55.715	66.603
Arizona Incorporadora Ltda.	99,99%	15.494	236	15.258	(1.981)	(1.981)	15.258	13.191
Arpoador Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99%	6.053	370	5.683	(216)	(216)	5.683	22.627
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	30.026	2.903	27.123	14.952	7.476	13.561	20.336
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	1.204	192	1.012	-	-	1.012	2
Bartira Incorporadora Ltda.	99,99%	10.981	22	10.959	(286)	(286)	10.959	5
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99%	17.953	8	17.945	364	364	17.945	16.416
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	7.257	1.322	5.935	127	63	2.968	2.395
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	22	1	21	(17)	(8)	10	19
Cabreuva Incorporadora Ltda. (a) (i)	60,00%	33.465	1.527	31.938	(1.207)	(794)	19.163	28.148
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	99,99%	5.439	134	5.305	(18)	(18)	5.305	-
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	10.326	27	10.299	(287)	(177)	10.299	14.357
Campo Grande Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	15.379	1.456	13.923	15	15	13.923	9.654
Catalão Incorporadora Ltda.	99,99%	9.803	137	9.666	(738)	(738)	9.666	-
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99%	14.345	691	13.654	1.237	1.237	13.654	19.823
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99%	7.303	97	7.206	1.198	1.198	7.206	6.607
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	525	398	127	(47)	(24)	64	87
Center Jabaquara Empreend. Ltda.	99,99%	14.486	735	13.751	494	494	13.751	18.259
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99%	2.203	16	2.187	(158)	(158)	2.187	2.124
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Crown Incorporadora Ltda.	99,99%	7.418	814	6.604	492	492	6.604	31.739

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Equivalência Patrimonial	Investimentos	
					do Exercício		31/12/2019	31/12/2018
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	15.501	48	15.453	658	658	15.453	6.428
Dakota Incorporadora Ltda.	99,99%	17.164	480	16.684	-	-	16.684	2
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	339.048	38.299	300.749	38.793	27.155	210.524	183.369
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	18.886	828	18.058	2.217	2.217	18.058	38.473
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99%	5.821	397	5.424	434	434	5.424	8.465
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99%	243	7	236	(128)	(128)	236	225
EZ TEC Técnica Eng. e Constr. Ltda. (d)	99,99%	1.754	3.410	(1.656)	(5.538)	(1.675)	-	11.617
Florença Incorporadora Ltda.	99,99%	2.630	342	2.288	579	579	2.288	22.841
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	8.375	5.225	3.150	8.499	4.249	1.575	8.126
Galia Incorporadora Ltda.	99,99%	41.986	2.976	39.010	8.044	8.044	39.010	30.866
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	13.839	6.981	6.858	7.814	7.814	6.858	171.601
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.563	309	1.254	431	259	752	494
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	13.729	668	13.061	2.246	2.246	13.061	42.158
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99%	3.289	470	2.819	407	407	2.819	22.292
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	106.894	64.507	42.387	(29)	(29)	42.387	35.378
Guaíba Incorporadora Ltda.	99,99%	6.490	6.369	121	(11)	(11)	121	-
Grauna Incorporadora S.A.	99,99%	3.839	202	3.637	(80)	(80)	3.637	3.717
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	70.514	59	70.455	(214)	(214)	70.455	60.197
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99%	8.648	21	8.627	(152)	(152)	8.627	8.584
Harisa Incorporadora S.A. (a) (f)	50,00%	67.715	14.468	53.247	(228)	28	26.623	-
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99%	5.386	-	5.386	-	-	5.386	5.386
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	1.379	-	1.379	-	-	1.379	2
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	59.206	463	58.743	(134)	(67)	29.372	28.983
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	46.888	7.115	39.773	(132)	(132)	39.773	8.042
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00%	2.347	8	2.339	(1)	(1)	1.872	1.873
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	33.648	2.258	31.390	(222)	(111)	15.695	-
J.J. Rodrigues Empr. Imob. Ltda (a)	50,00%	3.311	329	2.982	590	295	1.491	2.790
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99%	12.976	497	12.479	4.325	4.325	12.479	26.242
Juquei Incorporadora S.A.	75,00%	21.704	2.018	19.686	(1.659)	(1.244)	14.764	13.583
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	62.797	8.511	54.286	11.711	11.711	54.286	42.575
Juriti Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	2.108	178	1.930	93	93	1.930	10.787
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99%	7.353	369	6.984	762	762	6.984	25.217
Lagoa Grande Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	22.652	2.506	20.146	(219)	(219)	20.146	14.924
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99%	1.335	300	1.035	135	135	1.035	12.799
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	19.619	1.031	18.588	2.027	2.027	18.588	62.586

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Equivalência Patrimonial	Investimentos	
					do Exercício		31/12/2019	31/12/2018
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	29.789	2.077	27.712	2.548	2.548	27.712	31.939
London Incorporadora Ltda.	99,99%	42.694	4.963	37.731	6.079	6.079	37.731	23.949
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	217.020	2.734	214.286	(1.029)	(1.029)	214.286	191.240
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	3.811	456	3.355	647	647	3.355	37.450
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	70.374	5.568	64.806	18.037	18.037	64.806	70.195
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	26.338	2.489	23.849	3.639	3.669	23.849	19.840
Mix Residencial Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	2
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	15.867	807	15.060	2.259	2.259	15.060	21.318
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	32.676	23.579	9.097	4.157	3.326	7.277	40.191
Monza Incorporadora Ltda. (d)	99,99%	326	406	(80)	(13)	(13)	-	17.760
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	2	-	2	(5)	(5)	-	-
Nova Prata Inc. Ltda	99,99%	21.861	11	21.850	(2)	(2)	21.850	-
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99%	554	321	233	32	32	233	16.083
Paraíso Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	6.492	1.062	5.430	836	836	5.430	34.527
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	3.383	3.312	71	(98)	(98)	71	18.515
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b) (c)	76,25%	186.216	16.421	169.795	23.637	17.086	129.469	103.959
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	25.703	109	25.594	(62)	(62)	25.594	25.588
Pirassununga Incorporadora Ltda.	99,99%	17.058	8	17.050	(259)	(259)	17.050	16.950
Pirituba Incorporadora Ltda	99,99%	54	26	28	(16)	(16)	28	-
Pisa Incorporadora Ltda. (b)	99,99%	73.962	12.766	61.196	25.924	25.924	61.196	35.272
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	99,99%	9.120	7.384	1.736	(2)	(2)	1.736	30
Priscilla Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	769	304	465	32	32	465	16.785
Puebla Incorporadora Ltda. (b) (g) (h)	99,99%	32.148	1.979	30.169	14.243	9.958	30.154	24.539
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	75.048	1.990	73.058	9.275	9.275	73.058	81.445
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99%	3.927	1.673	2.254	(76)	(76)	2.254	14.230
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	27.487	16.881	10.606	(16)	(16)	10.606	2
Santa Lidia Empr. e Part. SPE Ltda.	99,90%	9.642	387	9.255	901	901	9.255	10.044
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	157.316	46.651	110.665	15.701	15.701	110.665	51.564
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	25.991	2.378	23.613	4.779	4.779	23.613	17.949
Sarandi Incorporadora Ltda	99,99%	1	-	1	(1)	(1)	1	-
Savona Incorporadora Ltda.	90,00%	1.869	835	1.034	6	5	931	926
Scipião Incorporadora Ltda.	99,99%	25.850	4.379	21.471	3.541	3.541	21.471	17.595
Serra Azul Incorporadora Ltda.	90,00%	1.999	109	1.890	291	262	1.701	1.844
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	913	60	853	(19)	(19)	853	-
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	19.879	698	19.181	2.388	2.388	19.181	16.098
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	39.360	9.554	29.806	7.091	7.091	29.806	22.569

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos 31/12/2019	Investimentos 31/12/2018
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	44.066	6.698	37.368	13.873	10.432	28.428	17.098
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	1.793	1.482	311	253	127	156	229
Suecia Incorporadora Ltda.	75,00%	16.420	1.785	14.635	(185)	(139)	10.977	1
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	30.758	9.348	21.410	5.611	5.611	21.410	20.859
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99%	6.195	1.226	4.969	(1.032)	(1.032)	4.969	1.347
Terezina Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	33.142	1.971	31.171	4.979	4.979	31.171	42.794
Torino Incorporadora Ltda.	99,99%	335	61	274	32	32	274	10.313
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99%	23.819	2.457	21.362	14.424	14.424	21.362	31.696
Trento Incorporadora Ltda.	99,99%	10.174	1.458	8.716	1.021	1.021	8.716	28.505
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00%	3.871	2.417	1.454	367	330	1.309	1.698
Tupi Incorporadora Ltda.	99,99%	74.931	6.248	68.683	11.459	11.371	68.683	55.259
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	70.368	396	69.972	(3.287)	(3.287)	69.972	68.953
Valentina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	90.227	-	90.227	11.637	11.637	90.227	78.822
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99%	5.035	2	5.033	(13)	(13)	5.033	5.019
Veneza Incorporadora Ltda. (h)	70,44%	98.627	9.428	89.199	49.276	34.710	62.832	36.859
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	30.793	301	30.492	(408)	(408)	30.492	30.148
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	13.680	5.540	8.140	(1.449)	(1.449)	8.140	19.557
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	30.240	2.085	28.155	3.380	3.380	28.155	89.936
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99%	32.547	9.014	23.533	3.795	3.795	23.533	16.118
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	467	307	160	4	4	160	9.158
Vip Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	404	325	79	(32)	(32)	79	111
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99%	10.763	494	10.269	958	958	10.269	25.589
Ype Incorporadora Ltda.	99,99%	451	1	450	(8)	(8)	450	454
Subtotal						<u>331.749</u>	<u>2.586.894</u>	<u>2.894.701</u>
"Mais-valia"							<u>31.864</u>	<u>19.617</u>
Total de investimentos							<u><u>2.618.758</u></u>	<u><u>2.914.318</u></u>

Sociedades controladas em conjunto	Consolidado							
	Participação	Ativo	Passivo	Resultado		Equivalência Patrimonial	Investimentos	
				Patrimônio Líquido	do Exercício		31/12/2019	31/12/2018
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b) (c)	76,25%	186.216	16.421	169.795	23.637	17.086	129.469	103.959
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	33.648	2.258	31.390	(222)	(111)	15.695	-
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	59.206	463	58.743	(134)	(67)	29.372	28.983
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	22	1	21	(17)	(8)	10	19
J.J. Rodrigues Empr. Imob. Ltda. (a)	50,00%	3.311	329	2.982	590	295	1.491	2.790
Cabreuva Incorporadora Ltda. (i)	60,00%	33.465	1.527	31.938	(1.207)	(620)	19.288	-
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda. (a)	76,87%	44.066	6.698	37.368	13.873	10.432	28.428	17.098
Harisa Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	67.715	14.468	53.247	(228)	28	26.623	8.584
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	7.257	1.322	5.935	127	63	2.968	2.395
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	30.026	2.903	27.123	14.952	7.476	13.561	20.336
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	8.375	5.225	3.150	8.499	4.249	1.575	8.126
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.563	309	1.254	431	259	752	494
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	35.005	20.366	14.639	(572)	(343)	8.784	8.456
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	1.793	1.482	311	253	127	156	229
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	525	398	127	(47)	(24)	64	87
Puebla Incorporadora Ltda. (b) (g) (h)	65,00%	-	-	-	12.243	7.959	-	24.540
Venezia Incorporadora Ltda. (h)	70,44%	-	-	-	23.897	16.796	-	36.859
Avignon Empreend. Imob. Ltda. (a) (e)	45,00%	21.892	103	21.789	(272)	(101)	9.895	9.846
Subtotal						63.475	288.129	264.225
"Mais-valia"							18.740	5.270
Total de investimentos							306.869	269.495

(a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.

(b) Na "mais-valia" foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo. A Companhia avaliou e entendeu que não houve alteração nos indicadores internos e externos no exercício de 2019, e desta forma não houve a necessidade de realização de um novo teste de redução ao valor recuperável.

(c) Aquisição de participação de 30% em 2019, passando a deter 76,25% sem adquirir o controle, detalhado na nota explicativa nº 3.

(d) Classificados como provisão para perdas com investimentos.

(e) Controlada em conjunto indiretamente, através da sociedade controlada Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(f) Em maio de 2019, a Companhia subscreveu ações com ágio no montante de R\$37.440, detendo 50% de participação da sociedade, sendo reconhecida uma mais valia no percentual de participação de R\$10.896.

- (g) Aquisição de 35% de participação em agosto de 2019, passando a deter 99,99% de participação e o controle da sociedade, detalhado na nota explicativa nº 3.
- (h) A partir de julho de 2019 a companhia passou a deter o controle destas sociedades, sendo consolidadas nas demonstrações financeiras.
- (i) Em 2019 foi efetuada venda de participação de 40% para parceiro em negócio imobiliário, passando a ser tratada como controlada em conjunto nas demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2019 o valor de R\$8.654 classificado em "Títulos a receber" referente a venda de participação.

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Saldo final 31/12/2018	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução De capital (*)	Transferências (**)	Saldo final 31/12/2019
Controladora	2.894.701	404.004	331.749	(250.500)	(798.849)	5.789	2.586.894
Consolidado	264.225	138.507	63.475	(85.361)	(7.500)	(85.217)	288.129

(*) A redução de capital das sociedades controladas teve como liquidação R\$758.770 com partes relacionadas, sem transação caixa no período, R\$12.134 liquidado através de caixa, restando R\$27.945 a serem liquidadas em caixa.

(**) Refere-se principalmente a aquisição de controle da sociedade Puebla Incorporadora Ltda. e a Administração/Gestão com o devido controle da sociedade Venezia Incorporadora Ltda. de acordo com o estabelecido no acordo de quotistas, sendo a transferência para os ativos e passivos nas demonstrações financeiras consolidadas, sem geração de caixa.

Composição da "mais-valia":

"Mais-valia de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ares da Praça Empreendimentos				
Imobiliários Ltda. (i)	7.151	10.466	-	-
Phaser Incorporação SPE Ltda. (i)	7.482	3.697	7.482	3.697
Florianópolis Empreendimentos				
Imobiliários Ltda. (i)	26	189	26	189
Harisa Incorporadora Ltda (i)	10.896	-	10.896	-
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	336	336	336	336
Puebla Incorporadora Ltda. (ii)	3.587	1.048	-	1.048
Pisa Incorporadora Ltda. (i)	2.386	3.881	-	-
	<u>31.864</u>	<u>19.617</u>	<u>18.740</u>	<u>5.270</u>

(i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos), sendo a sua realização efetuada de acordo com a realização dos estoques.

(ii) Aquisição de controle da sociedade, baseado na avaliação ao valor justo ocasionou compra vantajosa, sendo seus efeitos alocados em contas a receber e estoques nas demonstrações consolidadas, conforme descrito na nota explicativa nº 3.

10. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.16, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

Composição de resultado a apropriar:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(I) RECEITA DE VENDAS APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	1.674.154	489.138
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	794.099	237.247
Receita de vendas apropriadas	795.184	237.511
Distratos - receitas estornadas	(1.085)	(264)
RECEITAS DE VENDAS APROPRIAR (A - B)	<u>880.055</u>	<u>251.891</u>
(ii) RECEITA DE INDENIZAÇÃO POR DISTRATOS	(130)	(26)
(iii) RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE CONTRATOS NÃO QUALIFICÁVEIS PARA RECONHECIMENTO DE RECEITA	1.027	284
(iv) PROVISÃO PARA DISTRATOS (PASSIVO)	130	26
Ajuste em receitas apropriadas	1.085	264
Ajuste em contas a receber de clientes	(824)	(211)
Receita indenização por distratos	(130)	(26)
(v) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades	967.158	311.737
Custo incorrido líquido das unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(466.872)	(151.307)
Encargos financeiros apropriados	(1.205)	(20)
(c) Distratos - custos de construção	<u>651</u>	<u>186</u>
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B + C) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS	<u>500.937</u>	<u>160.616</u>
Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	48,3%	48,5%
(vi) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	429.628	160.854
Custo incorrido das unidades - líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(210.973)	(85.387)
Encargos financeiros apropriados	(434)	(49)
Unidades vendidas	(210.539)	(85.436)
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A + B)	<u>218.655</u>	<u>246.241</u>

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2019, 50,3% do total do ativo consolidado (74,1% em 2018).

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas demonstrações financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários, com variação monetária pela "TR", acrescida de juros que variam entre 8,15% a 10,2% a.a., com vencimento final previsto para até dezembro de 2023, no montante de R\$41.537 em 31 de dezembro de 2019, sendo R\$16.593 no circulante e R\$24.944 no não circulante (R\$91.338 sendo R\$25.827 no circulante e R\$65.511 no não circulante em 31 de dezembro de 2018).

O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos a vencer a partir de janeiro de 2021. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2018	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2019
Empréstimos e financiamentos	91.338	91.055	(140.734)	(6.130)	6.008	41.537
	Saldo inicial 31/12/2017	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2018
Empréstimos e financiamentos	235.651	112.002	(256.100)	(16.232)	16.017	91.338

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes. Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("Covenants") atrelados com índices financeiros da Companhia.

12. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	31/12/2019	31/12/2018
Gol Incorporadora Ltda.	Pirituba	IPCA/IBGE	64.491	-
Guaíba Incorporadora Ltda.	Saúde	IPCA/IBGE	6.350	-
Islândia Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	7.113	-
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	IGPM/FGV	2.182	2.182
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	2.246	6.849
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	100	903
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	Ipiranga	-	7.383	-
Santa Laura Incorporadora Ltda.	Vila Prudente	-	16.879	-
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	Chucri Zaidan	INCC/FGV e CDI	26.497	45.724
Suécia Incorporadora Ltda.	Pinheiros	-	1.650	-
Outras			594	216
			<u>135.485</u>	<u>55.874</u>
Circulante			91.595	26.221
Não circulante			43.890	29.653

Em 31 de dezembro de 2019, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de janeiro de 2020. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos para a partir de 2021.

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

a) Composição dos saldos registrados nos passivos circulantes e não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
IRPJ diferido	16.971	9.084	922.384	665.934
CSLL diferida	4.243	2.271	15.824	10.670
PIS e COFINS diferidos	1.527	818	7.602	5.222
	-	-	19.207	13.920
	<u>5.770</u>	<u>3.089</u>	<u>42.633</u>	<u>29.812</u>
Circulante	-	-	8.346	6.843
Não circulante	5.770	3.089	34.287	22.969

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2021 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	283.764	94.869	313.183	112.138
Alíquota - 34%	(96.480)	(32.463)	(106.482)	(38.127)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	112.795	47.051	21.582	5.595
Efeito de outras exclusões	9.182	1.152	9.182	1.152
Efeito sobre adições	(6.210)	(4.473)	(4.157)	(3.067)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	57.154	24.469
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(21.968)	(8.595)	-	-
Total dos impostos	(2.681)	2.672	(22.722)	(9.978)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(17.350)	(14.384)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	(2.681)	2.672	(5.372)	4.406
Taxa efetiva	-	-	(7,2%)	(8,9%)

(*) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

14. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo não circulante (*):				
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S	868	868	-	-
Mónaco Incorporadora Ltda.	-	-	-	1.700
Savona Incorporadora Ltda.	300	-	-	-
Outros	866	194	608	-
Total	2.034	1.062	608	1.700
Passivo circulante (*):				
Alfenas Incorporadora Ltda.	-	27.813	-	-
Arapanes Incorporadora Ltda.	11.576	1.000	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	-	16.528	-	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	2.592	-	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	-	1.352	-	1.352
Cabreuva Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	-	24.102	-	-
Elba Incorporadora Ltda.	-	18.300	-	-
EZ TEC Técnica Engenharia e Construções Ltda.	-	12.955	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	-	20.533	-	-
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	894	168.569	-	-
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	760	28.526	-	-
Giovanna Incorporadora Ltda.	-	18.719	-	-
Ibiuna Incorporadora Ltda.	5.380	5.380	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	3.339	10.978	-	-
Juriti Incorporadora Ltda.	195	8.595	-	-
Lafaiete Incorporadora Ltda.	1.745	17.170	-	-
Lausanne Incorporadora Ltda.	-	11.219	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	2.501	40.268	-	-
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	619	33.907	-	-
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	-	3.035	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	325	18.152	-	-
Otawa Incorporadora Ltda.	203	16.092	-	-
Paraiso Empreend. Imob. Ltda.	-	28.370	-	-
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	2.534	21.016	-	-
Priscila Empreend. Imobiliários Ltda.	-	15.871	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
San Diego Incorporadora Ltda.	-	10.137	-	-
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	1.473	6.612	-	-
Tirol Incorporadora Ltda.	6.065	6.711	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	-	9.951	-	-
Trento Incorporadora Ltda.	-	18.267	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	-	10.102	-	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	203	57.261	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	-	9.000	-	-
Windsor Incorporadora Ltda.	-	12.420	-	-
Outros	4.725	29.704	899	613
Total	45.129	738.615	899	1.965

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$234 em 2019 (R\$216 em 2018), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, renovado em agosto de 2015, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.
- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo saldo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 era de R\$14.618, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros.
- Dividendos a receber das Controladas em conjunto Phaser Incorporação SPE Ltda., Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Genova Incorporadora Ltda., que totalizou R\$166 em 31 de dezembro de 2019 (R\$17.247 em 31 de dezembro de 2018).
- Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$27.945 em 31 de dezembro de 2019 (R\$4.031 em 31 de dezembro de 2018), registrada em "Outros créditos" na controladora.
- Aquisição de terreno pelo montante de R\$9.000 dos acionistas controladores em condições e preço semelhante aos praticados no mercado. Em 31 de dezembro de 2019 encontra-se totalmente quitado.
- Venda de unidades imobiliárias residenciais no valor de R\$10.644 a acionistas controladores, em condições e preço de mercado que seriam praticados com terceiros. O saldo devedor a receber em 31 de dezembro de 2019 era de R\$3.677.
- Venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia pelo valor de R\$4.932, em condições e preço semelhantes praticados no mercado. O saldo devedor a receber em 31 de dezembro de 2019 era de R\$4.460.

15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2019 R\$14.163 e R\$15.184 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$5.232 e R\$10.392 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2018).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2019 o total era de R\$39.166, sendo R\$31.041 cíveis e R\$8.125 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2018 R\$34.976, sendo R\$26.948 cíveis e R\$8.028 trabalhistas).

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2019 o capital social é de R\$2.888.997 (R\$1.356.704 em 31 de dezembro de 2018), dividido em 227.000.000 ações ordinárias sem valor nominal (165.001.783 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2018).

Em 26 de abril de 2019 através de Assembleia Geral Extraordinária, foi autorizado aumento de capital no montante de R\$553.543, mediante capitalização de parte da Reserva de Expansão, com a bonificação de ações aos acionistas com a emissão de 34.998.217 de ações ordinárias.

Em 27 de setembro de 2019, a Companhia efetuou aumento de capital através de oferta pública e distribuição primária no montante de R\$978.750, com a emissão de 27.000.000 de ações ordinárias, dentro do limite autorizado e sem a necessidade de deliberação pela assembleia geral de acionistas. Os gastos com essa oferta totalizaram R\$40.754, os quais estão classificados como redutora do patrimônio na rubrica "Custos de transação na emissão de ações" de acordo com o pronunciamento técnico CPC 08 (R1).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei nº 6.404/76 e alterações. Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o saldo é de R\$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

Refere-se ao valor da mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores, no montante de R\$49.414.

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2019 o saldo é de R\$183.314 (em 31 de dezembro de 2018 era de R\$169.260).

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra "f" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo é de R\$741.599 (em 31 de dezembro de 2018 é de R\$1.094.870).

f) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Em Assembleia Geral Ordinária de 26 de abril de 2019, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo mínimo obrigatório de R\$23.166 relativos ao resultado do exercício de 2018. Estes dividendos foram pagos em outubro de 2019.

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 é a seguinte:

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	281.083	97.541
Reserva legal - 5%	(14.054)	(4.877)
	<u>267.029</u>	<u>92.664</u>
Dividendos propostos - 25%	(66.757)	(23.166)
Reserva de expansão	(200.272)	(69.498)
	<u>-</u>	<u>-</u>

17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

A seguir demonstramos o cálculo do lucro básico e diluído por ação:

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Lucro atribuível aos acionistas controladores	281.083	97.541
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>195.905</u>	<u>165.002</u>
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u>1,43</u>	<u>0,59</u>

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	848.286	524.459
Receita de locações e de serviços prestados	24.202	29.497
Total da receita operacional bruta	<u>872.488</u>	<u>553.956</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(46.832)	(150.558)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(21.266)	(12.636)
Total das deduções da receita bruta	<u>(68.098)</u>	<u>(163.194)</u>
Receita líquida	<u>804.390</u>	<u>390.762</u>

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(465.713)	(244.990)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(7.607)	(5.620)
Manutenção/garantia	-	-	(2.841)	1.704
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(476.161)</u>	<u>(248.906)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(43.940)	(27.464)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	(33.885)	(19.207)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(13.985)	(16.512)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(91.810)</u>	<u>(63.183)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(23.884)	(20.584)	(31.037)	(27.345)
Despesas com benefícios a empregados	(7.794)	(5.503)	(11.346)	(7.863)
Despesas de depreciações e amortizações	(3.372)	(946)	(3.503)	(975)
Despesas com serviços prestados	(12.912)	(9.721)	(19.993)	(17.652)
Despesas com aluguéis e condomínios	-	(2.878)	-	(3.317)
Despesas com conservação de imóveis	(248)	(248)	(882)	(276)
Despesas com taxas e emolumentos	(310)	(338)	(2.333)	(1.880)
Despesas com licenças e softwares	(3.755)	(3.778)	(3.802)	(3.879)
Demais despesas	(6.855)	(5.879)	(10.543)	(13.415)
Total	<u>(59.130)</u>	<u>(49.875)</u>	<u>(83.439)</u>	<u>(76.602)</u>

20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 26 de abril de 2019, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$19.000.

Durante o exercício de 2019, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$12.265, sendo R\$10.365 fixos e R\$1.900 variáveis (R\$10.990, sendo R\$9.907 fixos e R\$1.083 variáveis em 2018).

21. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	27.549	24.614	34.143	28.817
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	64.803	96.142
Outras receitas	1.602	1.450	3.863	3.140
Total	<u>29.151</u>	<u>26.064</u>	<u>102.809</u>	<u>128.099</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	(1.424)	-	(6.615)	(12.756)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(2.808)	(5.476)
Outras despesas	(21)	(28)	(310)	(378)
Total	<u>(1.445)</u>	<u>(28)</u>	<u>(9.733)</u>	<u>(18.610)</u>

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1. Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 4 e nº 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

22.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	(41.537)	(91.338)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.107.540	400.812	1.306.863	494.474
Caixa líquido	<u>1.107.540</u>	<u>400.812</u>	<u>1.265.326</u>	<u>403.136</u>
Patrimônio líquido	<u>3.762.039</u>	<u>2.609.717</u>	<u>3.809.544</u>	<u>2.637.012</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,29</u>	<u>0,15</u>	<u>0,33</u>	<u>0,15</u>

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<u>Ativos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	23.580	1.939	74.883	29.357
Aplicações financeiras	1.083.960	398.873	1.232.030	465.117
Contas a receber	-	-	968.147	675.548
Títulos a receber	23.272	14.618	23.272	14.618
Partes relacionadas	2.034	1.062	608	1.700
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	2.327	1.462	24.052	14.882
Empréstimos e financiamentos	-	-	41.537	91.338
Contas a pagar	1.448	789	23.994	41.784
Terrenos a pagar	-	-	135.485	55.874
Partes relacionadas	45.129	738.615	899	1.965

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

22.5. Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

22.6. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

22.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de dezembro de 2019, a Administração da Companhia e de suas controladas 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 da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 6,50% (CDI), 0% (TR), 3,90% (IGPM), 3,87% (IPCA), 3,90% (IGP-DI) e 3,90% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	46.068	34.551	23.034	52.361	39.271	26.181
Contas a receber	-	-	-	39.125	29.344	19.562
Passivo						
Terrenos a pagar	-	-	-	4.056	5.070	6.083

22.8. Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			Saldo contábil
	Até 1 ano	De 1 a		
3 anos		Total		
Empréstimos e financiamentos	19.706	27.923	47.629	41.537
Fornecedores	24.052	-	24.052	24.052
Terrenos a pagar	94.233	45.308	139.541	135.485

22.9. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

22.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2019 e 2018, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 22.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

23. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2019, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice "all risks", 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.

24. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de dezembro de 2019, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$233.741 (R\$52.736 em 31 de dezembro de 2018), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

- a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita bruta	22.574	27.733	849.914	526.223	872.488	553.956
Deduções da receita bruta	(2.179)	(638)	(65.919)	(162.556)	(68.098)	(163.194)
Receita líquida	20.395	27.095	783.995	363.667	804.390	390.762
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(7.321)	(12.829)	(468.840)	(236.077)	(476.161)	(248.906)
Lucro bruto	13.074	14.266	315.155	127.590	328.229	141.856
Despesas com vendas	(5.350)	(3.802)	(86.460)	(59.381)	(91.810)	(63.183)

- b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativos:						
Contas a receber	54.738	66.442	913.409	609.106	968.147	675.548
Imóveis a comercializar	370.157	275.237	1.108.832	1.130.909	1.478.989	1.406.146
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	-	-	41.537	91.338	41.537	91.338
Adiantamento de clientes	-	-	54.374	27.016	54.374	27.016

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Companhia, não identificou nenhuma alteração operacional, bem como, econômico-financeira em suas atividades e/ou outros riscos de mercado que a Companhia já está sujeita, conforme descrito na nota explicativa nº 22.5.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da EzTec Empreendimentos e Participações S.A., abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das Demonstrações Financeiras tomadas em seu conjunto, do Relatório da Administração e da Proposta da Administração para destinação do lucro líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela administração, considerando, ainda, o relatório sem ressalvas dos auditores independentes, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, concluíram que os documentos acima, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral de acionistas.

Ainda, procederam à análise da Proposta da Administração para destinação dos resultados do exercício social de 2019, conforme aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral de acionistas.

São Paulo, 17 de março de 2020.

Membros do Conselho Fiscal:

Paulo Chede Mattar

Luciana Doria Wilson

Flavio Pedro de M. Nazarian

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes, referente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 17 de março de 2020.

Flavio Ernesto Zarzur
Presidente

Silvio Ernesto Zarzur
Vice-Presidente e Diretor Incorporação

Marcelo Ernesto Zarzur
Diretor Técnico

Marcos Ernesto Zarzur
Diretor Comercial

Mauro Alberto
Diretor Administrativo

A. Emilio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro
Diretor de Planejamento

João Paulo Flaifel
Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Yamamura
Diretor de Operações Imobiliárias

Roberto Mounir Maalouli
Diretor Jurídico