



Construindo qualidade de vida

Demonstrações Financeiras 2019



EZTEC AIR BROOKLIN

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS
CNPJ nº 08.312.229/0001-73

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 geograficamente 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 vendidos. 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 lançamentos, 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; 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\$37,0 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, entende-se que 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 o 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.

LANÇAMENTOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Table with columns: ATIVO, Nota explicativa, Controladora, Consolidado, PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO, Nota explicativa, Controladora, Consolidado. Rows include Circulante and Não Circulante assets and liabilities.

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)

Table with columns: Nota explicativa, Controladora, Consolidado. Rows include Receita Líquida, Custo dos imóveis vendidos, Lucro Bruto, Despesas operacionais, etc.

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Table with columns: Controladora, Consolidado. Rows include Lucro Líquido do Exercício, Abrangente do Exercício, Lucro atribuível aos acionistas controladores, etc.

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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\$)

Table with columns: Nota explicativa, Controladora, Consolidado. Rows include Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais, Investimento, Financiamento, etc.

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Table with columns: Nota explicativa, Controladora, Consolidado. Rows include Saldos em 1º de Janeiro de 2018, Saldos em 31 de Dezembro de 2018, Saldos em 31 de Dezembro de 2019, etc.

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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, locação e imóvel 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 estas, 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 dele 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 adquiriente 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 aloca-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 bene-

ficiadas 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 outros 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 neste 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 ao 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 outros. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados,

**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)

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 pelo uso de 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 sobre 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 ág, 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 caixa 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 caixa contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é não 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 na caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compradas e emissões de títulos, com o custo amortizado, descontando os efeitos financeiros 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 das 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 1.6. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Recursos 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 os ativos financeiros avaliados a custo amortizado. O valor da perda por impairment é mensurado como a diferença entre o valor contábil líquido e o custo amortizado, descontando os efeitos financeiros 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 das 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 1.6. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Recursos de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves. **(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. Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado 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 na caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compradas e emissões de títulos, com o custo amortizado, descontando os efeitos financeiros 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 das 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 1.6. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Recursos de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves.

**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 com base no custo amortizado. **2.16. Ajuste de 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 longo das vendas, sendo as 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 relacionamentos 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 atribuído 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) / (IFRS 16) - 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 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 "Recursos 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 os ativos financeiros avaliados a custo amortizado. O valor da perda por impairment é mensurado como a diferença entre o valor contábil líquido e o custo amortizado, descontando os efeitos financeiros 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 das 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 1.6. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Recursos de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves.

**9 INVESTIMENTOS**

Participação Direta - %	Controladora		Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos		
	Ativo	Passivo			31/12/2019	31/12/2018	
60,00%	35.005	20.366	14.639	(572)	(343)	8.784	8.456
99,99%	700	-	699	(2)	(2)	699	701
99,99%	36.124	1.114	35.010	1.805	1.805	35.010	24.450
99,99%	23.212	514	22.678	2.101	2.101	22.678	26.509
99,99%	1.354	719	635	8	8	635	28.820
99,99%	960	915	45	-	-	45	45
99,99%	74	-	74	-	-	74	-
99,99%	35.552	1.295	34.257	8.704	8.704	34.257	24.978
99,99%	29.405	1.261	28.144	5.789	5.789	28.144	26.805
99,99%	4.323	10	4.313	364	364	17.945	4.313
85,00%	68.967	3.420	65.547	9.590	8.152	55.715	66.603
99,99%	15.494	236	15.258	(1.981)	(1.981)	15.258	13.191
99,99%	2	-	2	-	-	2	2
99,99%	6.053	370	5.683	(216)	(216)	5.683	22.627
50,00%	30.026	2.903	27.123	14.952	7.476	13.561	20.336
99,99%	1.204	192	1.012	-	-	1.012	2
99,99%	10.981	22	10.959	(286)	(286)	10.959	5
99,99%	17.953	8	17.945	364	364	17.945	16.416
50,00%	7.257	1.322	5.935	127	63	2.968	2.395
50,00%	22	1	21	(17)	(8)	10	19
60,00%	33.465	1.527	31.938	(1.207)	(794)	19.163	28.148
99,99%	5.439	134	5.305	(18)	(18)	5.305	20.859
99,99%	10.326	27	10.299	(287)	(177)	10.299	14.357
99,99%	15,3	1,456	13,253	15	1	13,223	9,654
99,99%	9,803	1,37	9,666	(738)	(738)	9,666	13,223
99,99%	14,345	691	13,654	(1.237)	(1.237)	13,654	19,823
99,99%	7,303	97	7,206	1,198	1,198	7,206	6,607
50,00%	525	398	127	(47)	(24)	64	87
99,99%	14,486	735	13,751	494	494	13,751	18,259
99,99%	2,203	16	2,187	(158)	(158)	2,187	2,124
99,99%	7,423	1	7,422	-	-	7,422	7,422
99,99%	15,501	48	15,453	658	658	15,453	6,248
99,99%	17,164	480	16,684	-	-	16,684	2
70,00%	339,048	38,299	300,749	38,793	27,155	210,524	183,369
99,99%	18,886	828	18,058	2,217	2,217	18,058	38,473
99,99%	5,821	397	5,424	434	434	5,424	8,465
99,99%	243	7	236	(128)	(128)	236	225
99,99%	1,754	3,410	(1,656)	(5,338)	(1,675)	-	11,617
99,99%	6,436	2,288	4,148	1,11	1,11	4,148	22,841
50,00%	4,56	5,225	2,288	8,499	4,49	1,575	2,60
99,99%	41,986	2,976	39,010	8,044	8,044	39,010	30,866
99,99%	13,839	6,981	6,858	7,814	7,814	6,858	17,601
60,00%	1,563	309	1,254	431	259	752	494
99,99%	13,729	668	13,061	2,246	2,246	13,061	42,158
99,99%	3,289	470	2,819	407	407	2,819	22,922
99,99%	106,894	64,507	42,387	(29)	(29)	42,387	35,378
99,99%	6,436	6,365	1,21	(11)	(11)	1,21	3,717
99,99%	8,839	202	8,637	(80)	(80)	8,637	10,197
99,99%	70,154	59	70,455	(214)	(214)	70,455	60,197
99,99%	8,648	21	8,627	(152)	(152)	8,627	15,84
50,00%	67,715	14,468	53,247	(228)	28	26,623	23
99,99%	5,386	-	5,386	-	-	5,386	5,386
99,99%	1,379	-	1,379	-	-	1,379	2
50,00%	59,206	463	58,743	(134)	(67)	29,372	28,983
99,99%	46,888	7,119	39,773	(132)	(132)	39,773	8,042
80,00%	2,347	8	2,339	(1)	(1)	1,872	1,873
50,00%	33,648	2,258	31,390	(222)	(111)	15,695	15,695
50,00%	3,311	329	2,982	590	295	1,491	2,790
99,99%	12,976	497	12,479	4,325	4,325	12,479	26,242
75,00%	21,704	2,018	19,686	(6,659)	(1,244)	14,764	13,583
99,99%	62,797	8,511	54,286	11,711	11,711	54,286	42,575
99,99%	2,108	178	1,930	93	93	1,930	10,787
99,99%	7,353	369	6,984	762	762	6,984	25,217
99,99%	-	-	-	-	-	-	-
99,99%	1,379	-	1,379	-	-	1,379	2
50,00%	59,206	463	58,743	(134)	(67)	29,372	28,983
99,99%	46,888	7,119	39,773	(132)	(132)	39,773	8,042
80,00%	2,347	8	2,339	(1)	(1)	1,872	1,873
50,00%	33,648	2,258	31,390	(222)	(111)	15,695	15,695
50,00%	3,311	329	2,982	590	295	1,491	2,790
99,99%	12,976	497	12,479	4,325	4,325	12,479	26,242
75,00%	21,704	2,018	19,686	(6,659)	(1,244)	14,764	13,583
99,99%	62,797	8,511	54,286	11,711	11,711	54,286	42,575
99,99%	2,108	178	1,930	93	93	1,930	10,787
99,99%	7,353	369	6,984	762	762	6,984	25,217
99,99%	-	-	-	-	-	-	-
99,99%	22,652	2,506	20,146	(219)	(219)	20,146	14,924
99,99%	1,335	300	1,035	135	135	1,035	12,799
99,99%	19,619	1,031	18,588	2,027	2,027	18,588	62,856
99,99%	29,789	2,077	27,712	2,548	2,548	27,712	31,939
99,99%	42,694	4,963	37,731	6,079	6,079	37,731	23,949
99,99%	217,020	2,734	214,286	(1,029)	(1,029)	214,286	191,240
99,99%	9,311	456	8,855	647	647	8,855	3,459
99,99%	70,374	5,568	64,806	18,037	18,037	64,806	70,195
99,99%	26,338	2,489	23,849	3,639	3,639	23,849	19,840
99,99%	-	-	-	-	-	-	-
99,99%	15,867	807	15,060	2,259	2,259	15,060	21,318
80,00%	32,676	23,579	9,097	4,157	3,326	7,277	40,191
99,99%	326	406	(80)	(13)	(13)	-	-17,60
99,99%	2	-	2	(5)	(5)	-	-
99,99%	21,861	11	21,850	(2)	(2)	21,850	-
99,99%	54	321	233	32	32	233	16,083
99,99%	6,492	1,062	5,430	836	836	5,430	34,527
99,99%	3,383	3,312	71	(98)	(98)	71	18,515
76,25%	186,216	16,421	169,795	23,637	17,086	129,669	103,959
99,99%	25,703	109	25,594	(62)	(62)	25,594	25,588
99,99%	17,058</						

