

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, a Administração submete à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos.

A Administração

BALANÇOS PATRIMONIAIS em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	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	213.663	45.901	241.299	89.552	Empréstimos e financiamentos	-	-	5.565	11.028
Contas a receber	1.231	108.172	25.274	188.983	Obrigações pela compra de terrenos em permuta	184	170	11.783	28.463
Imóveis a comercializar	406	1.050	103.684	181.611	Fornecedores e contas a pagar	4.022	12.192	7.369	20.102
Impostos a recuperar	1.475	1.561	1.475	1.747	Obrigações de arrendamentos	570	-	570	-
Outros ativos	1.273	16.442	2.570	17.365	Impostos e contribuições a recolher	67	117	2.098	894
Total dos ativos circulantes	218.048	173.126	374.302	479.258	Adiantamentos de clientes	-	-	1.182	9.287
					Partes relacionadas	9.122	20.182	960	952
					Impostos e contribuições diferidos	-	-	909	2.763
Não circulante					Salários e encargos a pagar	3.894	5.951	3.986	6.328
Contas a receber	1.399	1.399	10.268	2.309	Distratos a pagar	1.912	862	7.545	10.395
Imóveis a comercializar	13.995	17.475	115.394	117.349	Outras contas a pagar	296	8	28.189	5.224
Partes relacionadas	6.371	7.085	843	13	Total dos passivos circulantes	20.067	39.482	70.156	95.436
Impostos a recuperar	8.247	7.607	11.606	11.576	Não circulante				
Adiantamentos a fornecedores	10.700	10.700	10.700	10.700	Empréstimos e financiamentos	-	-	12.000	100.876
Outros ativos	5.662	3.721	9.434	9.450	Obrigações pela compra de terrenos em permuta	-	-	30.290	30.398
Direito de uso em arrendamentos	1.207	-	1.207	-	Impostos e contribuições diferidos	-	-	98	24
Investimentos	192.367	230.715	29.643	25.121	Obrigações de arrendamentos	665	-	665	-
Imobilizado e Intangível	1.107	1.619	1.107	1.619	Outras contas a pagar	10	-	527	162
Total dos ativos não circulantes	241.055	280.321	190.202	178.137	Provisão para perda em controladas	2.624	9.285	124	465
					Provisão para demandas judiciais	17.337	8.147	25.275	24.404
					Total dos passivos não circulantes	20.636	17.432	68.979	156.329
					Patrimônio líquido				
					Capital social	509.127	460.127	509.127	460.127
					Reserva de capital	20.773	21.038	20.773	21.038
					Prejuízos acumulados	(112.410)	(85.277)	(112.410)	(85.277)
					Ajuste de avaliação patrimonial	910	910	910	910
					Ações em tesouraria	-	(265)	-	(265)
					Patrimônio líquido atribuído aos controladores	418.400	396.533	418.400	396.533
					Patrimônio líquido atribuído aos não controladores	-	-	6.969	9.097
					Total do patrimônio líquido	418.400	396.533	425.369	405.630
Total dos ativos	459.103	453.447	564.504	657.395	Total do passivo e patrimônio líquido	459.103	453.447	564.504	657.395

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(27.070)	(85.356)	(21.499)	(81.007)
Ajustes para conciliar o prejuízo com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	2.123	7.654	2.123	9.912
Resultado de equivalência patrimonial	2.776	48.108	(3.187)	1.499
PIS e COFINS diferidos - líquidos	-	-	(887)	(246)
Provisão para demandas judiciais	8.847	2.515	12.042	8.411
Outras provisões e perdas eventuais, líquidas	(1.839)	7.400	21.769	44.834
Ajustes a valor presente - AVP, líquido	-	-	(674)	(893)
Baixa do ativo imobilizado	13	1	13	5
Juros e variações monetárias, líquidas	(873)	(2.913)	3.697	10.666
Variação nos ativos operacionais:				
Contas a receber	107.836	(101.771)	154.698	(87.164)
Imóveis a comercializar	4.215	(437)	82.498	35.711
Impostos e contribuições a recuperar	4	(7.032)	946	(6.781)
Outros ativos	15.598	(595)	14.216	(1.886)
Variação nos passivos operacionais:				
Fornecedores e contas a pagar e obrigações pela compra de terrenos	(9.359)	8.886	(29.656)	(21.628)
Salários e encargos a pagar	(2.057)	(304)	(2.342)	(213)
Adiantamentos de clientes	-	-	(8.105)	2.069
Impostos e contribuições a recolher	-	543	759	879
Demandas judiciais pagas	(8.123)	(1.718)	(11.217)	(6.000)
Outras contas a pagar	89	707	(1.173)	(558)
	92.180	(124.312)	214.021	(92.390)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(3.963)	(3.765)
Juros pagos	-	-	(5.676)	(13.031)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	92.180	(124.312)	204.382	(109.186)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Títulos e valores mobiliários	-	379.997	-	389.700
(Aumento) redução de capital em investimentos	25.929	7.062	(1.485)	124
Caixa incorporado	1.404	-	-	-
Dividendos recebidos	9.745	24.415	-	-
Transações com minoritários	-	-	(3.324)	(2.066)
Partes relacionadas - líquidas	(8.841)	(263)	(822)	(200)
Aquisição de bens para o ativo imobilizado e intangível	(1.393)	(156)	(1.393)	(159)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	26.844	411.055	(7.024)	387.399
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Dividendos pagos - minoritários	-	-	(908)	(12)
Aumento (redução) de capital	49.000	(513.350)	49.000	(513.350)
Captação de financiamentos	-	-	18.117	76.617
Amortização de financiamentos	-	-	(111.558)	(56.422)
Obrigações de arrendamentos	(262)	-	(262)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	48.738	(513.350)	(45.611)	(493.167)
(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa	167.762	(226.607)	151.747	(214.954)
No início do exercício	45.901	272.508	89.552	304.506
No fim do exercício	213.663	45.901	241.299	89.552
(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa	167.762	(226.607)	151.747	(214.954)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro (prejuízo) básico e diluído por ação)

Receita operacional líquida	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	5.693	1.605	153.948	134.047
Custo das vendas e serviços	(2.358)	(2.360)	(123.042)	(107.912)
Lucro (prejuízo) bruto	3.335	(755)	30.906	26.135
Despesas gerais e administrativas	(37.190)	(75.244)	(58.290)	(143.243)
Equivalência patrimonial	(2.776)	(48.108)	3.187	(1.499)
Outras despesas, líquidas	129	40	(4.365)	196
Prejuízo operacional antes dos efeitos financeiros	(36.502)	(124.067)	(28.562)	(118.411)
Receitas financeiras	9.654	38.913	12.665	42.872
Despesas financeiras	(222)	(202)	(5.602)	(5.468)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(27.070)	(85.356)	(21.499)	(81.007)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(4.408)	(3.741)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(63)	79	878	262
Prejuízo do exercício	(27.133)	(85.277)	(25.029)	(84.486)
Atribuído aos acionistas controladores	(27.133)	(85.277)	(27.133)	(85.277)
Atribuído aos acionistas não controladores	-	-	2.104	791
Quantidade de ações ordinárias para fins de cálculo do lucro básico por ação	132.222.513	132.274.207	132.222.513	132.274.207
Prejuízo básico/diluído por ação - R\$	(0,21)	(0,64)	(0,21)	(0,64)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Prejuízo do exercício	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	(27.133)	(85.277)	(25.029)	(84.486)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	(27.133)	(85.277)	(25.029)	(84.486)
Atribuído aos acionistas controladores	(27.133)	(85.277)	(27.133)	(85.277)
Atribuído aos acionistas não controladores	-	-	2.104	791

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Saldos em 31 de Dezembro de 2017	Reservas de capital		Ajuste de avaliação patrimonial		Resultado exercício	Adiantamento para futuro aumento de capital	Patrimônio líquido controladores	Patrimônio líquido não controladores	Total patrimônio líquido
	Capital social	Ágio na emissão de ações	Ações em tesouraria	Prejuízos acumulados					
	373.477	21.038	(265)	910	-	600.000	995.160	10.384	1.005.544
Aumento de capital	600.000	-	-	-	-	(600.000)	-	210	210
Redução de capital	(513.350)	-	-	-	-	-	(513.350)	(2.276)	(515.626)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(85.277)	-	(85.277)	791	(84.486)
Destinação do resultado do exercício	-	-	-	-	85.277	-	-	-	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	(12)	(12)
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	460.127	21.038	(265)	910	(85.277)	-	396.533	9.097	405.630
Aumento de capital	69.000	-	-	-	-	-	69.000	12	69.012
Redução de capital	(20.000)	-	-	-	-	-	(20.000)	(3.336)	(23.336)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	(265)	265	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(27.133)	-	(27.133)	2.104	(25.029)
Destinação do resultado do exercício	-	-	-	-	27.133	-	-	-	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	(908)	(908)
Saldos em 31 de Dezembro de 2019	509.127	20.773	-	910	(112.410)	-	418.400	6.969	425.369

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

A DIRETORIA

NELSON NOBREGA DA COSTA - Contador - CRC 1 SP 202165/O-9

"As Demonstrações Financeiras completas, acompanhadas da Notas Explicativas e do Relatório dos Auditores Independentes, sem ressalvas, encontram-se à disposição na sede da Companhia"