

Demonstrações Financeiras 2020



EZTEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

CNPJ nº 08.312.229/0001-73

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do 4T20, encerrando o exercício de 2020 com margens bruta de 43,0% e líquida de 43,3%. A despeito dos desafios impostos pela pandemia, a Companhia manteve suas atividades nos canteiros de obra de forma ininterrupta e, ainda, entregou uma retomada de vendas de estoque que, no 4T20, superou em 13% a performance do 1T20. O lucro líquido resultante para o ano é de R\$405,2 milhões, o maior marca desde 2015; o resultado do 4T20, por sua vez, também entregou recorde de R\$139,7 milhões (17% maior que o 3T20 e 30% maior que o 4T19). Os resultados da EZTEC atestam pela sua resiliência, escorados em (i) uma capacidade de originação contrarctica de terrenos diferenciados; (ii) uma carteira de recebíveis de rentabilidade perene; (iii) uma política comercial efetiva e diligente; e (iv) uma capacidade de execução notável que propicia oportunidades em todos os segmentos em que atua. A performance obtida diante dos desafios de 2020 reforça a convicção na perspectiva de crescimento operacional adiante, como sublinhado pelo *guidance* de lançamentos do biênio: tendo lançado um VGV de R\$1,2 bilhão em 2020, a Companhia espera lançar outros R\$2,8 bilhões a R\$3,3 bilhões em projetos residenciais ao longo de 2021. Para tanto, a Companhia se debruça em (i) um *landbank* com VGV de R\$11,0 bilhões, considerando todas as aquisições definitivas até a data desta divulgação, além de outro R\$1,8 bilhão em terrenos opconados. Mesmo considerando somente os R\$9,3 bilhões em terrenos com vocação residencial, esta disponibilidade de terrenos permitiria o cumprimento do ponto médio do *guidance* por 3 vezes. Apesar do ritmo de aprovações de projetos ter sido um gargalo nos últimos trimestres, os empreendimentos da EZTEC que estão tramitando na esteira de aprovação da Prefeitura já correspondem a mais de R\$6 bilhões em VGV. No segundo semestre, a Companhia chegou a acelerar novas aquisições, devido ao seu acesso diferenciado às oportunidades criadas pela pandemia - a preferência natural de terrenos estressados é negociar com *players* de renome, boa capilaridade, e capazes de pagamento à vista. Estas aquisições explicam a queima de caixa de R\$219 milhões no 4T20, restando ainda R\$573 milhões em parcelas pendentes de aquisições já contratadas. Cabe registrar que, com isso, a EZTEC cumpriu integralmente o mandato de seu *follow-on* de setembro de 2019, tendo destinado para novos negócios mais do que os R\$994 milhões que originou na oferta. A liquidez característica do seu modelo de negócio também permite que a EZTEC financie diretamente seus clientes mesmo no pós-obra, tendo acumulado uma carteira com mais de 1.500 clientes sob alienação fiduciária, com retorno médio de 10,3%, mais inflação. (ii) O rendimento financeiro desta carteira contribuiu para que, historicamente, a margem líquida da Companhia não se distanciasse da sua margem bruta. Ao longo do exercício de 2020 - e, em especial, ao fim dele - este rendimento foi impulsionado pelo galope do IGP-DI, que indexa mais de 90% do seu saldo devedor. Com isso, o resultado financeiro respondeu sozinho por 41% do lucro líquido de 2020 e 55% do 4T20. Cabe ressaltar o comportamento financeiramente saudável da carteira de recebíveis da EZTEC, tanto para as alienações fiduciárias quanto para recebíveis pré-chaves: ao fim de um 2020 tumultuado, os recebíveis com mais de 30 dias de atraso representam somente 1,2% da carteira. A correção monetária sobre a carteira de alienação fiduciária levou o saldo encartado acima dos R\$500 milhões, muito embora os bancos já tenham retomado seu protagonismo natural para novas originações. Importante destacar que os grandes bancos privados seguem praticando as taxas mais baixas da história do setor, em até 6,7%+TR ou mesmo poupança+3,99%+TR, além de um LIV em até 90% - uma contribuição determinante para o escoamento de estoque pronto. Inevitavelmente, as pressões inflacionárias que incidem sobre a carteira de recebíveis alcançam também o custo de insumos. Neste contexto, os principais vetores para a inflação do orçamento de obra são INCC, IGP-DI e o fechamento do dólar, que variaram preocupantes 8,8%, 23,1% e 28,9% no ano, respectivamente. A depreciação do câmbio e o rali dos commodities acometem em especial mercados pouco pulverizados, onde os fornecedores conseguem repassar a variação do dólar integralmente - pontos de pressão incluem aço, cimento, PVC, cobre, esquadrias de alumínio, entre outros. (iii) Se, por um lado, os preços pedidos e os prazos de entrega ainda não se estabilizaram, por outro, o preço praticado das vendas da

EZTEC variou acima do INCC ao longo de 2020 (considerando o preço médio do póli na vendas efetivamente realizadas, ponderado pela disponibilidade de cada projeto no estoque ao fim do ano). Em linha com seu modelo de negócio, a política comercial da EZTEC analisa as elasticidades de preço de cada projeto de forma individualizada, com um compromisso histórico com a maximização da margem bruta. No mais, é importante considerar que o INCC também indexa, por força de lei, todo o saldo de recebíveis de projetos em construção, até a data do Habite-se. Isso gera um complemento de margem que é particularmente saliente nas fases mais maduras da obra, já que a base do orçamento a incorrer tende a ser cada vez menor que a do saldo devedor. Internamente, o ano de 2020 eixa legados importantes para (iv) a consolidação da EZTEC enquanto grupo econômico, tendo demonstrado desenvoltura no segmento de baixa renda, via Fit Casa, e no de incorporações comerciais, via EZ Inc. Ao longo do ano, estes dois braços operacionais do grupo foram constituídos enquanto empresas subsidiárias, hospedando as SPEs de projetos de seus respectivos segmentos. Mesmo que ainda reste à Fit Casa introduzir 3 projetos sob o guarda-chuva societário da empresa, a abertura proforma (na sessão Fit Casa neste documento) evidencia uma capacidade de entrega em linha com o patamar histórico da EZTEC: os 4 projetos já contabilizados reportaram margem bruta de 44,0% em 2020, com uma VSO ponderada em 68%. A EZ Inc, por sua vez, já acumula 7 terrenos em fase final de desenvolvimento ou início de obra, compondo uma área privativa total de 183 mil m² e perfazendo um Patrimônio Líquido de R\$716 milhões. A EZ Inc inclusive já emitiu seu registro empresa de capital aberto (categoria A) perante a CVM, elevando seu patamar de governança e facilitando o processo de uma eventual oferta de capitais. A EZ Inc passa a ter suas Demonstrações Financeiras auditadas em separado pela Ernst & Young, bem como sua divulgação de resultados, que passa a ser elaborada de forma independente. 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 a 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 Ernst & Young Global Limited (ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S., "EY") prestaram serviços para emissão de carta conforto no processo de tentativa de abertura de capital e emissão de ações na B3 pela subsidiária EZ INC - Incorporações Comerciais S.A., o que acabou não sendo materializado, todavia, parte dos serviços para emissão desta carta foi realizado pela EY, ademais não prestaram durante 2020 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.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

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

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.717	23.580	77.351	74.883	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	-	16.593
Aplicações financeiras	5	658.556	1.083.960	999.357	1.232.030	Fornecedores		2.177	2.327	46.344	24.052
Contas a receber	6	-	-	277.096	227.015	Obrigações trabalhistas		2.675	3.835	5.917	6.862
Imóveis a comercializar	7	-	-	756.985	840.094	Obrigações fiscais		12.114	10.677	25.212	21.385
Tributos a compensar	8	-	-	-	3.060	Contas a pagar		186	1.448	27.326	23.994
Dividendos a receber de controladas em conjunto		-	166	-	166	Provisão para garantia		-	-	12.142	12.479
Outros créditos		12.464	61.374	33.815	67.396	Adiantamento de clientes		12	-	96.316	54.374
Total do ativo circulante		675.737	1.169.080	2.147.664	2.444.496	Terrenos a pagar		13	-	67.546	91.595
						Direitos de uso a pagar		17	2.548	2.772	2.548
						Dividendos a receber		17.f)	96.238	66.757	96.238
						Partes relacionadas		15.f)	58.507	45.129	613
						Provisão para perdas com investimentos		9	1.130	1.736	-
						Tributos com recolhimento diferido		14.a)	-	-	10.089
						Total do passivo circulante			175.575	134.681	390.291
						NÃO CIRCULANTE					
						Empréstimos e financiamentos		11	-	-	4.562
						Terrenos a pagar		13	-	-	116.952
						Direitos de uso a pagar			8.845	10.886	8.845
						Provisão para garantia					2.881
						Provisão para riscos e processos judiciais		16	14.180	14.163	16.274
						Tributos com recolhimento diferido		14.a)	1.139	5.770	34.997
						Outros débitos com terceiros		-	-	-	5.622
						Total do passivo não circulante			24.164	30.819	190.133
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social		17.a)	2.888.997	2.888.997	2.888.997
						(-) Custo com emissão de ações da Companhia		17.a)	(40.754)	(40.754)	(40.754)
						Reservas de capital		17.b)	38.297	38.297	38.297
						Ágio em transações com sócios		17.c)	(49.414)	(49.414)	(49.414)
						Reservas de lucros		17.d), 17.e), 17.f)	1.233.887	924.913	1.233.887
						Patrimônio líquido dos acionistas controladores			4.071.013	3.762.039	4.071.013
						Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas			-	-	65.013
						Total do patrimônio líquido			4.071.013	3.762.039	4.136.026
						TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			4.270.752	3.927.539	4.176.450

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita Líquida		19	-	-	936.628
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(533.513)	(476.161)
LCRUCO BRUTO (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS				403.115	328.229
Despesas comerciais	20	-	-	-	(74.449)
Despesas gerais e administrativas	20	(66.515)	(59.130)	(89.235)	(83.439)
Honorários da administração	21	(12.793)	(11.099)	(15.440)	(12.265)
Equivalência patrimonial	9	454.246	331.749	39.853	6.437
Despesas tributárias		(117)	(1534)	(8.174)	(5.955)
Provisão com perdas em investimentos	9	(7.070)	(3.729)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		6.423	(1.199)	10.463	21.872
LCRUCO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS				374.174	256.058
Receitas financeiras	22	27.821	29.151	186.396	102.809
Despesas financeiras	22	(1.415)	(1.445)	(18.349)	(9.733)
LCRUCO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL				400.580	283.764
Imposto de renda e contribuição social correntes	14.b)	-	-	(20.289)	(17.350)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	14.b)	4.632	(2.681)	1.136	(5.372)
LCRUCO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		405.212	281.083	415.027	290.461
LCRUCO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				405.212	281.083
LCRUCO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				9.815	9.378
LCRUCO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	18	1,79	1,43		

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
LCRUCO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		405.212	281.083	415.027	290.461
Outros componentes do resultado abrangente		-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE		405.212	281.083	415.027	290.461
ABRANGENTE DO EXERCÍCIO				405.212	281.083
LCRUCO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				405.212	281.083
LCRUCO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				9.815	9.378

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido do exercício		405.212	281.083	415.027	290.461
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:					
Ajuste a valor presente sobre clientes		-	-	(1.715)	7.198
Variação monetária e juros, líquidos		(28.737)	(27.744)	(187.079)	(93.952)
Amortizações e amortizações		14.131	12.802	312.804	6.437
Depreciações e amortizações		3.458	3.372	3.866	3.003
Equivalência patrimonial		(454.246)	(331.749)	(39.853)	(63.475)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos		(4.631)	2.681	19.153	22.722
Provisão para riscos e demandas judiciais		17	8.931	1.090	4.267
Baixa de investimentos		11.749	-	-	-
Provisão para perdas com investimentos		7.070	1.736	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber		-	-	(49.849)	(167.573)
Imóveis a comercializar		-	-	(304.877)	50.436
Potencial de Construção - CEPAC		(48.011)	(24.163)	(48.011)	(24.163)
Outros ativos		27.844	(81.656)	21.981	(44.646)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Adiantamento de clientes		-	-	41.942	27.321
Fornecedores		(150)	863	22.292	7.812
Outros passivos		(4.802)	3.578	15.437	(5.464)
Dividendos recebidos de controladas		302.808	250.500	48.299	85.361
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(20.971)	(15.955)
Juros pagos		(1.286)	-	(1.785)	(6.130)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		230.427	100.234	(59.681)	83.760
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aquisição de títulos financeiros		(1.079.029)	(2.001.258)	(1.843.751)	(2.373.436)
Resgate de títulos financeiros		1.531.738	1.343.720	2.110.925	1.650.226
Mais valia na aquisição de investimentos		(55.114)	(25.049)	(55.114)	(20.163)
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido		(679.150)	(404.004)	(62.285)	(138.507)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível		(582)	(1.823)	(708)	(3.940)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(282.136)	(1.088.414)	149.068	(885.820)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos e financiamentos		-	-	38.147	91.055
Amortização de empréstimos, financiamentos e direitos de uso		(3.551)	(3.610)	(78.572)	(144.344)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	7.693	(15.718)
Partes relacionadas		103.155	98.602	12.570	26
Aumento de capital social com emissão de ações		-	978.750	-	978.750
Custos com emissão de ações		-	(40.754)	-	(40.754)
Caixa recebido de aquisição de controle		-	-	-	1.737
Dividendos pagos		(66.757)	(23.166)	(66.757)	(23.166)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento					

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)

respectivo resultado. 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 não financeiros ("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 ativo, 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 e o valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. Em 31 de dezembro de 2020, 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 "ativo", de forma a ter a liberdade para vender 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), Letras Financeiras (LFs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para venda. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado. Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE") e distratro - 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 desconto a valor presente. A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratros, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos, quando a provisão é revertida, a rescisão de venda é reconhecida. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa 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 os 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 mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido 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 reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descausamentos 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 reconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo existem, 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 2020 e de 2019, a Companhia não possui transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos. **2.8. Imóveis a comercializar:** Representados pelo custo de aquisição de 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 custos financeiros 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 beneficiárias 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 e intangível são registrados no resultado. **2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais:** A Companhia reconhece provisões para riscos e demandas judiciais em função 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 efetiva. **2.13. Imposto de renda e contribuição social - Correntes:** Correntes - impostos de renda e contribuição social - são reconhecidos em função da legislação aplicável, com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa 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. 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 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, incluindo o prazo de recebimento do valor contratual. b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: O custo incorrido (o 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 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 18. **2.21. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2020:** A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2020 ou após essa data, e decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes na data de autorização destas demonstrações financeiras:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações no CPC 15 (R1) - Definição de negócio	Esclarece considerações para determinação de um negócio, acerca contribuições significativas de entradas e saídas de recursos ("inputs" e "outputs").	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48	Alterações no CPC 23 e CPC 26 - Definição de material	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Revisão do CPC 00 - Estrutura conceitual	Revisão de alguns novos conceitos e definições atualizados para critérios de reconhecimento de Ativos e Passivos.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Alterações no CPC 06 (R2) - Benefícios relacionados a COVID-19 em contratos de arrendamentos	As alterações prevêm concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia COVID-19.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

Essas alterações não tiveram impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3. AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

a) Aquisições de participações adicionais e controles nos exercícios de 2020 e de 2019: Em 12 de fevereiro de 2019, a Companhia adquiriu 30% de participação de Floriani Empreendimentos Imobiliários 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. Em 01 de abril de 2020, a Companhia adquiriu 50% de participação da Participações Imobiliárias Mooca S.A., sem obter o controle. O valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos para efeito de determinação da alocação da compra vantajosa e da remuneração das participações originais, conforme estudo preparado por especialistas independentes, é como segue:

	2020		2019	
	Florianópolis	PIM	Puebla	Phaser (**)
Caixa e equivalentes de caixa	205	10	2.103	6.478
Contas a receber	399	-	19.778	23.237
Imóveis a comercializar	90	86.029	20.284	56.308
Outros ativos	56	-	1.281	3.140
Contas a pagar	-	(1.921)	(1.272)	(3.229)
Empréstimos e Financiamentos	-	-	(2)	(2.556)
Adiantamentos de clientes	(16)	-	(766)	(914)
Títulos de investimento diferido	-	-	-	(464)
Provisão para garantia	(288)	(18)	(1.131)	(272)
Outros passivos	446	84.100	40.275	81.729
Ativos líquidos	(450)	(75.357)	(12.200)	(58.466)
Valor pago pela participação adicional	-	-	(23.035)	-
Participação original detida	-	-	-	-
Participação dos acionistas não controladores	-	8.743	-	23.263
Efeito de compra vantajosa e remuneração da participação original (*)	(4)	-	5.040	-

(*) Valores positivos de compra vantajosa classificados em "outras receitas operacionais, líquidas". (**) 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	3.916	1.016	76.629	14.439
Aplicações financeiras - Operações compromissadas	722	20.564	722	20.564
	4.717	23.580	77.351	74.883

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuíam remuneração de 96,5% do CDI em 31 de dezembro de 2020 (99,3% em 2019).

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 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.

Aplicações em CDBs	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações em Letras Financeiras	98% a 104% do CDI	648.542	325.626	989.343
Aplicações em Fundos de Investimento não exclusivos (*)	103% do CDI e IPCA + 2,30 a.a.	10.014	-	10.014
Aplicações em Fundos de Investimento não exclusivos (*)	91% a 101% do CDI	658.556	1.083.960	999.357
				1.232.030

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

6. CONTAS A RECEBER

	Consolidado		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
A vencer	1.146.337	951.154		
Vencidos:				
Até 30 dias			14.576	7.319
De 31 a 60 dias			3.141	3.966
De 61 a 90 dias			2.559	2.999
De 91 a 120 dias			1.219	819
Acima de 120 dias			6.860	6.361
			28.355	21.464
Provisão de distratro e para créditos de liquidação duvidosa			(4.504)	(4.471)
			1.170.188	968.147

Em 31 de dezembro de 2020, do total de títulos vencidos, 1,7% referem-se a títulos em atraso em relação ao prazo de vencimento de 30 dias, sendo que 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		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos			281.371	336.258
Imóveis em construção			468.212	213.093
Terrenos para novas obras			1.076.746	897.275
Encargos financeiros			16.507	20.782
Adiantamento para fornecedores			26.439	11.588
			1.869.275	1.478.999
Circulante			756.985	840.984
Não circulante			1.112.290	638.895

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2022 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 2020 e de 2019, não foram identificadas perdas desses estoques.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	34.825	35.247	37.224	37.450
Outros	-	-	795	775
	34.825	35.247	38.019	38.225

Circulante
Não circulante
(*) 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 8.383/91, com redação dada pelo artigo 58 da Lei 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 - %	Ativo	Passivo	Controladora		Consolidado	
				Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos
				31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	37.093	1.405	35.688	8.508	35.688	35.010
Arambará Incorporadora Ltda.	99,99%	37.284	1.618	35.666	1.101	35.666	34.257
Arês da Praça Emp. Imob. Ltda. (b)	85,00%	61.611	2.755	58.856	20.509	17.432	50.027
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	28.238	-	28.238	-	28.238	-
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	21.554	5.851	15.703	(51)	(51)	15.703
Barreira Incorporadora Ltda.	99,99%	12.442	766	11.676	(2.838)	(2.838)	11.676
Cabreúva Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	39.307	5.182	34.125	20	12	20.475
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	10.506	23	10.483	(197)	(197)	10.483
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	21.072	3.164	17.908	4.124	4.124	17.908
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	64.183	8	64.175	(51)	(51)	64.175
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99%	11.224	500	10.724	2.874	2.874	10.724
Centro Jabuquera Empreend. Ltda.	99,99%	12.469	448	12.021	2.197	2.197	12.021
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	25.030	269	24.761	(2.510)	(1.309)	12.381
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	302.058	15.966	286.092	62.465	43.726	200.264
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	16.701	665	16.036	4.940	4.940	16.036
EZ Inc Incorpor. Comerciais S.A. (g)	97,91%	863.529	147.439	716.090	2.085	2.986	702.167
Fit Casa Incorporadora Ltda. (h)	99,99%	282.146	9.002	273.144	8.151	8.151	273.144
Galía Incorporadora Ltda.	99,99%	39.254	2.291	36.963	12.354	12.354	36.963
GO Incorporadora Ltda.	99,99%	109.101	1.908	107.193	(2.667)	(2.667)	107.193
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	75.149	311	74.838	(3.885)	(3.885)	74.838
Harisa Incorporadora S.A. (a) (e)	50,00%	66.701	14.421	52.280	(967)	(484)	26.140
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	74.535	13.352	61.183	(733)	(366)	30.592
Isrlândia Incorporadora Ltda.	99,99%	57.653	7.115	50.538	(375)	(375)	50.538
Itaívia Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	45.860	8.118	37.742	(5.174)	(2.587)	18.871
Jacaré Incorporadora Ltda.	99,99%	15.159	9	15.150	(1)	(1)	15.150
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	76.600	9.916	66.684	18.498	18.498	66.684
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	36.433	6.409	30.024	3.758	3.758	30.024
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	16.678	3.536	13.142	3.305	3.305	13.142
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	22.634	2.089	20.545	1		

