

4.3. Estimativa do valor justo: O Grupo adota a mensuração a valor justo de seus ativos e passivos financeiros. Valor justo é mensurado a valor de mercado com base em premissas em que os participantes do mercado possam mensurar um ativo ou passivo. Para aumentar a coerência e a comparabilidade, a hierarquia do valor justo prioriza os insumos utilizados na medição em três grandes níveis, como segue: **Nível 1. Mercado ativo:** Preço Cotado - Um instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados forem prontos e regularmente disponibilizados por bolsa ou mercado de balcão organizado, por operadores, por corretores, ou por associação de mercado, por entidades que tenham como objetivo divulgar preços por agências reguladoras, e se os preços representarem transações de mercado que ocorrem regularmente entre partes independentes, sem favorecimento. **Nível 2. Sem mercado ativo:** Técnica de Avaliação - Para um instrumento que não tenha mercado ativo o valor justo deve ser apurado utilizando-se metodologia de avaliação/apreciação. Podem ser utilizados critérios como dados do valor justo corrente de outro instrumento que seja substancialmente o mesmo, de análise de fluxo de caixa descontado e modelos de preço de opção. O objetivo da técnica de avaliação é estabelecer qual seria o preço da transação na data de mensuração em uma troca com isenção de interesses motivada por considerações do negócio. **Nível 3. Sem mercado ativo:** Título Patrimonial - Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais não tem mercado ativo e devem ser avaliados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados. O valor justo dos ativos e passivos que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Se todas as premissas relevantes utilizadas para determinar o valor justo de um ativo ou passivo puderem ser observadas no mercado, ele estará incluído no Nível 2. **Ativos financeiros mensurados a valor justo:** Duração dos exercícios de 2020 e 2019. A Companhia e suas controladas não possuem instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

5. Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	90.367	151.876	143.627	181.103
Aplicações financeiras - restritas	22.921	70.036	22.921	70.036
Contas a receber de clientes	85.305	30.920	141.505	52.972
Depósitos judiciais	1.228	905	1.228	905
	199.821	253.737	309.311	305.016
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Fornecedores a pagar	8.296	7.176	11.870	9.750
Obrigações por compra de imóveis	568.236	245.346	664.902	304.886
Arrendamentos	1.756	2.186	1.845	2.433
	578.288	254.708	678.617	317.069

6. Caixa e equivalentes de caixa: A Companhia e suas controladas, segundo suas políticas de aplicações de recursos, mantêm suas aplicações financeiras em investimentos de baixo risco, em instituições financeiras nas quais a Administração entende que sejam de primeira linha no Brasil, de acordo com o rating divulgado pelas agências de risco. A Administração considera esses ativos financeiros como equivalentes de caixa devido à sua liquidez imediata junto às instituições financeiras.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa	114	59	115	66
Bancos	35.904	18.265	56.632	29.577
Aplicações financeiras	54.349	133.552	86.910	151.460
	90.367	151.876	143.627	181.103

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa em curto prazo. As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, ao Certificado de Depósito Bancário ("CDB"). Estes são remunerados a taxas médias que variam entre 96,0% e 108% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") em 31 de dezembro de 2020 (98,5% e 108% em 31 de dezembro de 2019). As aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício e, portanto, classificadas como equivalentes de caixa. **7. Aplicações financeiras restritas:** As aplicações financeiras restritas da Companhia correspondem à garantia para compra de terrenos e estão aplicadas em CDB com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI remuneradas a taxas médias que variam entre 96% a 108% do CDI em 31 de dezembro de 2020 (98,5% e 108% em 31 de dezembro de 2019).

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Aplicações financeiras restritas	22.921	70.036	22.921	70.036
Circulante	13.128	32.739	13.128	32.739
Não circulante	9.793	37.297	9.793	37.297

8. Contas a receber de clientes:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Contas a receber - serviços	42	655	42	655
Contas a receber - empreendimentos	89.662	31.575	149.702	55.122
Caixa Econômica Federal - PFCMV	509	509	509	509
Ajustes a valor presente	(1.217)	(924)	(2.221)	(1.957)
Provisão para distrato	(3.691)	(895)	(6.527)	(1.357)
	89.305	30.920	141.505	52.972
Circulante	63.367	30.920	112.840	52.972
Não circulante	15.938	-	28.665	-

Abertura por vencimento do contas a receber de clientes: Abaixo está apresentado as contas a receber de acordo com o setor financeiro da Companhia, relativo ao fluxo total de recebimento das unidades imobiliárias vendidas que consideram as receitas a serem reconhecidas contabilmente, enquanto o saldo contábil está registrado limitado ao percentual de conclusão das respectivas vendas.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
A vencer	247.708	145.239	470.747	243.291
Até 30 dias em atraso	1.265	8.568	1.649	8.769
De 31 a 60 dias	336	103	905	137
De 61 a 90 dias	471	110	580	100
De 121 a 180 dias	759	69	458	80
Mais de 180 dias	148	23	160	29
	250.687	154.112	474.499	252.430

Vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Recita de vendas a apropriar (Nota 29)	165.382	127.548	332.994	205.558
Clientes por incorporação de imóveis	85.305	30.920	141.505	52.972
Adiantamento de clientes	(4.356)	(6.100)	(6.100)	(6.100)
	250.687	154.112	474.499	252.430

A Administração da Companhia acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é baixo pelo fato de que a sua carteira de clientes não contém saldos com atrasos significativos e que não há histórico de perdas registradas em contas a receber. Os saldos em 31 de dezembro de 2020 são compostos por incorporação, construção e comercialização de unidades imobiliárias residenciais de recebíveis por serviços de construção prestados no âmbito do programa "Minha Casa Minha Vida - Faixa 1" financiada pela Caixa Econômica Federal.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Imóveis a comercializar				
Imóveis em construção	42.105	57.841	119.818	81.331
Loatamento Itapetininga	-	-	1.179	2.191
Terreno Ermelino Mattarazzo	-	26.865	-	26.865
Terreno Capela do Socorro 038	11.234	8.221	11.234	8.221
Terreno Praça Seca	-	4.998	-	4.998
Terreno Lagoinha	5.623	4.245	5.623	4.245
Terreno Diadema	18.400	19.995	18.400	19.995
Terreno Itapetininga 006	-	16.960	-	16.960
Terreno Itapetininga 061	14.730	12.287	14.730	12.287
Terreno Itapetininga 124	24.399	22.137	24.399	22.137
Terreno Itapetininga 078	-	8.109	-	8.109
Terreno Campinas 138	-	60.335	-	60.335
Terreno Pontal Oceânico	12.757	11.652	12.757	11.652
Terreno São Mateus	-	15.248	-	15.248
Terreno Osasco 010	-	7.390	-	7.390
Terreno Itapetininga 015	-	38.087	-	38.087
Terreno Unidas	11.691	11.691	11.691	11.691
Terreno Fátima 4	7.854	-	7.854	-
Terreno Jaraguá	1.999	-	1.999	-
Terreno Juliana	12.212	-	12.212	-
Terreno Santa Mônica	5.964	-	5.964	-
Terreno Itapetininga 028	4.986	-	4.986	-
Terreno Colonial	3.530	-	3.530	-
Terreno Mooca 035	14.790	-	14.790	-
Terreno Campinas 121	3.165	-	3.165	-
Terreno Carolina Machado	7.329	-	7.329	-
Terreno Cui Planalto	19.786	-	19.786	-
Terreno Santa Luzia	8.321	-	8.321	-
Terreno Itapetininga 028	22.801	-	22.801	-
Terreno Servidão K	3.453	-	3.453	-

Os saldos patrimoniais das investidas estão apresentados a seguir:

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Investimentos		Resultado do Exercício		Equivalência Patrimonial	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Emccamp Incorporação SP01 SPE Ltda.	99,9991%	99,0000%	2.675	31.354	2.675	31.152	335	15.819	335	15.662
Emccamp Incorporação SP02 SPE Ltda.	99,9983%	99,0000%	35.233	17.647	35.232	17.517	16.312	12.803	16.312	12.675
Emccamp Empreendimentos Itapetininga da Serra SPE Ltda.	99,9990%	99,0000%	17.973	8.386	17.973	8.381	7.644	527	7.644	521
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	99,9970%	99,0000%	6.423	2.087	6.423	2.087	1.253	(6)	1.253	(6)
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	99,6189%	90,0000%	6.415	1.224	6.390	1.238	1.255	(351)	1.250	(316)
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	99,9979%	99,9900%	7.375	3.464	7.375	3.464	2.714	(1)	2.714	(1)
Emccamp Incorporação Vila Real SPE Ltda.	96,9785%	89,0000%	6.223	963	6.035	853	2.591	(9)	2.513	(8)
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	99,9956%	99,9900%	22.673	7.077	22.672	7.077	130	(6)	130	(6)
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	99,9911%	99,9900%	1.062	-	1.062	-	(68)	-	(68)	-
Emccamp Incorporação Vila Real SPE Ltda.	99,9996%	99,9900%	27.941	3.149	27.941	3.149	5.352	-	5.353	-
Emccamp Incorporação Burtis SPE Ltda.	99,9899%	-	2.594	-	2.594	-	1.871	-	1.871	-
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	99,9914%	-	856	-	856	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	99,0000%	-	(9)	-	(9)	-	(19)	-	(19)	-
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	99,9333%	-	149	-	149	-	(1)	-	(1)	-
			135.694	75.970	135.478	75.537	39.369	28.782	39.286	28.937

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Ativos circulantes	3.568	-	3.568	2.676
Emccamp Incorporação SP01 SPE Ltda.	42.503	-	42.503	35.233
Emccamp Incorporação SP02 SPE Ltda.	19.809	-	19.809	17.973
Emccamp Empreendimentos Itapetininga da Serra SPE Ltda.	4.791	-	4.791	4.533
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	8.389	-	8.389	8.249
Emccamp Incorporação Vila Real SPE Ltda.	8.789	-	8.789	7.375
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	12.436	-	12.436	6.223
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	24.260	-	24.260	22.673
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	44.893	-	44.893	27.941
Emccamp Incorporação Vila Real SPE Ltda.	11.257	-	11.257	1.062
Emccamp Incorporação Burtis SPE Ltda.	10.700	-	10.700	26.671
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	9.249	-	9.249	6.348
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	16.960	-	16.960	856
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	8.307	-	8.307	149
	7.302	-	7.302	(9)
	259.890	-	259.890	94.860

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita líquida				
Lucro bruto	10.984	1.041	17.518	335
Lucro antes do resultado financeiro	60.929	20.734	63.317	17.542
Lucro antes dos impostos	31.873	10.018	33.435	7.644
Imposto de renda	3.985	1.520	4.287	1.253
Resultado líquido	27.888	8.498	29.148	6.391
	11.880	3.244	12.436	2.087
	9.939	3.313	10.600	2.911
	601	194	601	143
	19.191	6.640	19.191	5.783
	37	12	37	(67)
	7.105	2.289	7.105	2.014
	-	-	-	(19)
	-	-	-	(19)
	-	-	-	(1)
	163.049	52.092	163.049	42.784

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Ativos circulantes	35.411	152	37.533	456
Emccamp Incorporação SP01 SPE Ltda.	28.566	4.714	15.422	211
Emccamp Incorporação SP02 SPE Ltda.	8.852	2.299	622	73
Emccamp Empreendimentos Itapetininga da Serra SPE Ltda.	2.731	-	25	2.705
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	2.878	-	232	1.764
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	3.464	-	3.464	-
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	21.872	-	14.392	403
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	32.660	-	28.337	1.174
Emccamp Incorporação Vila Real SPE Ltda.	137.397	-	62.673	4.081

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita líquida				
Lucro bruto	45.368	18.778	16.611	2.111
Lucro antes do resultado financeiro	36.777	15.653	13.644	13.548
Lucro antes dos impostos	2.953	1.088	618	585
Imposto de renda	-	-	-	(6)
Resultado líquido	-	-	-	(34)
	-	-	-	(34)
	-	-	-	(8)
	-	-	-	(9)
	-	-	-	(1)
	85.720	35.585	30.527	30.573

15. Imobilizado: A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Máquinas e equipamentos				
Adições	(27.517)	(78)	(1.985)	(39

já incorridos e o orçamento da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor justo da receita das unidades vendidas ou dos serviços de construção, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita de venda a ser reconhecido em cada período de competência. Essa área permanece como significativa para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve estimativas críticas da administração na determinação dos orçamentos de custos, sua revisão periódica e o estágio da execução da obra. Assim, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Destacamos, a seguir, os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta de auditoria a esse assunto. Efetuamos entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para o reconhecimento das receitas de venda das unidades imobiliárias em construção e dos serviços de construção, que compreendem a preparação, aprovação e revisão tempestiva das estimativas dos custos a incorrer, como também a apuração dos custos incorridos por empreendimento. Testamos, em base amostral, as informações dos orçamentos de obras, bem como os custos incorridos inspecionando contratos, documentos e pagamentos efetuados. Comparamos, em base amostral, os dados incluídos nos sistemas, referentes ao reconhecimento das receitas de venda das unidades imobiliárias em construção e dos serviços de construção, com os documentos da administração que suportam os registros de receita (contratos de venda ou de prestação de serviços de construção) e comprovantes de liquidação financeira. Calculamos de forma independente os valores das receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção e dos serviços de construção, comparando com os registros contábeis da Companhia e suas controladas e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse assunto, assim como as correspondentes divulgações, são consistentes com os critérios estabelecidos pelo 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 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para

a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das

operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações fi-

nanceiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público

Belo Horizonte, 23 de março de 2021

PricewaterhouseCoopers - Auditores Independentes - CRC 2SP000160/0-5
Guilherme Campos e Silva - Contador CRC 1SP218254/0-1