



EMPREENDIMENTOS

Melhor resultado da história da companhia, com R\$ 597 milhões de Receita Líquida e Margem Líquida de 17,9%

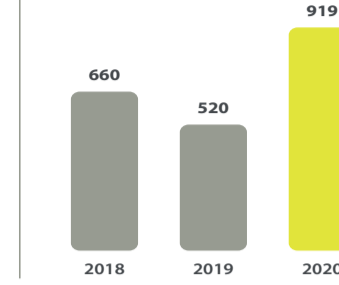
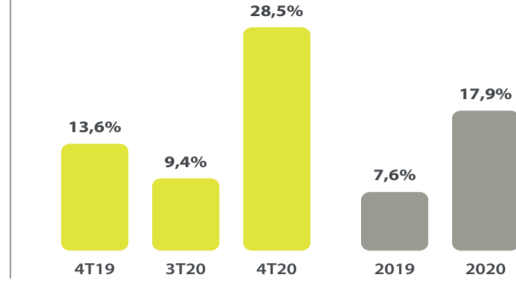
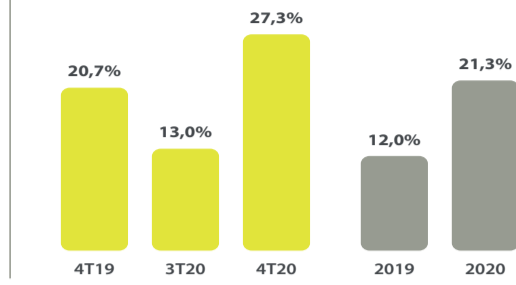
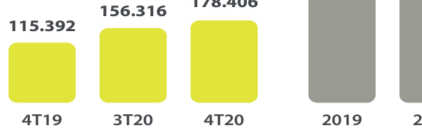
Belo Horizonte, 12 de março de 2021 - BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia" ou "BRZ"), incorporadora atuante na região sudeste do Brasil, focada em moradia econômica, divulga seus dados operacionais e financeiros do 4º trimestre de 2020 (4T20) e do exercício de 2020. Todos os resultados são apresentados em R\$ mil, exceto quando indicado. As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Reporting Financial Standards - IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board - IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

MARGEM EBITDA

MARGEM LÍQUIDA

VENDAS BRUTAS NO ANO



Destaques do 4T20

Vendas

- Record de vendas brutas na história da Companhia, representando um VGV bruto de R\$ 919 milhões em 2020;
VSO do ano em 60,3%.

Landbank

- Record de valor no banco de terrenos, com R\$ 6,0 bilhões de projetos opionados.

Receita Operacional Líquida

- Faturamento recorde de R\$ 178 milhões no trimestre e R\$ 597 milhões em 2020;
Crescimento de 38,8% a/a.

Margens

- Margem Bruta recorde de 34,7% no 4T20 e 30,9% em 2020;
Margem EBITDA recorde de 27,3% no 4T20 e 21,3% em 2020;
Margem Líquida recorde de 28,5% no 4T20 e 17,9% em 2020.

SG&A

- SG&A anual representando apenas 11,9% da ROL, abaixo da média do setor.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO



21,3%

Melhor EBITDA da história



R\$ 597 mm

Maior Receita Líquida da história



4.391

Record de unidades vendidas

No melhor ano de nossa história,

confirmamos nossos compromissos com nossos clientes, funcionários e acionistas. Com um faturamento recorde de R\$ 597 milhões, atingimos a marca de 21,3% de Margem EBITDA e 17,9% de Margem Líquida, consolidando a empresa como uma das maiores e mais rentáveis do mercado. O resultado só foi possível com o empenho dos mais de 800 funcionários diretos, que mesmo em tempos de pandemia e recessão econômica apresentaram desempenho extraordinário. Com isso, 4.391 clientes puderam ter seu sonho da casa própria realizado.

Nossa solidez operacional, que sustenta o crescimento da companhia, possibilitou uma margem bruta de 31%, representando o melhor desempenho já registrado pela BRZ. A estrutura comercial e administrativa também evidencia nossa eficiência, representando 11,9% do resultado apresentado, bem abaixo dos demais competidores do mercado.

Parte importante do resultado foram as mais de 5 mil vendas realizadas no ano, outro recorde histórico. Com os distratos em queda, representando apenas 12,6%, tivemos também o maior número de vendas líquidas (4.391). Fortalecemos nossa presença em São Paulo, além de aumentarmos o preço médio, oferecendo produtos mais adequados à demanda que temos hoje. Com isso, continuamos atendendo ao Casa Verde e Amarela e diversificamos nosso funding através do SBPE.

Em 2020 passamos a integrar a Superintendência Executiva Corporate da CEF, centralizando o atendimento e entrando para o hall das grandes empresas junto ao banco financiador. Com o alto número de unidades vendi-

das, foi possível realizar o maior número de unidades e VGV repassado. Foram mais de 3.700 unidades financiadas e VGV repassado de R\$ 664 milhões.

Aumentamos nossa presença nas regiões em que atuamos, com o lançamento de mais 16 empreendimentos. Mantendo nossa estrutura de gestão por superintendências regionais, entramos nos mercados de Ribeirão Preto (SP), Poços de Caldas (MG) e Extrema (MG). Com o aumento do preço médio, todos os empreendimentos lançados em 2020 tiveram seu funding classificados como SBPE, nos tornando menos dependentes dos recursos do FGTS. Apesar do recorde de lançamentos, continuamos com o landbank fortificado, alcançando R\$ 6 bilhões em potencial de VGV.

Criamos internamente em 2020 uma esteira de aprovações de projetos, junto às prefeituras e junto à CEF. Com isso, conseguimos tornar o processo de aprovação mais rápido e efetivo nessas duas instâncias. Entramos em 2021 com 90% dos projetos com execução prevista para este ano já aprovados em suas respectivas prefeituras.

Mantemos nossos pilares de sólida posição de caixa, alta rentabilidade e oferta de bons produtos ao mercado. Continuamos sendo motivo de orgulho para acionistas, colaboradores e clientes, mantendo a nossa razão de ser. Apresentamos neste release os melhores resultados de nossa história, cientes de que sempre é possível fazer melhor.

NOSSO ANO

ESG

Environmental, Social and Governance

A BRZ tem como missão "construir para ter clientes felizes". Trabalhamos para entregar moradias de qualidade a preços acessíveis, tornando o sonho da casa própria possível. Nossos empreendimentos possuem portaria, paisagismo e área de lazer completa, oferecendo aos nossos clientes toda a segurança para a família, que muitas vezes ocupavam áreas de risco. As vendas realizadas em 2020 foram realizadas majoritariamente para as classes D e E (mais de 75%). Esse respeito e valorização do cliente também se reflete com um empreendimento de qualidade entregue antes do prazo contratual com a CEF. Esses são, mais do que compromissos sociais, são a base do nosso negócio e o que nos motiva a fazer sempre melhor.

1 De acordo com parâmetros do IBGE.

Meio ambiente

A BRZ atende a todos os requisitos do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil. Controlamos a procedência das licenças ambientais de fornecedores de serviços e materiais cujas atividades têm impacto no meio ambiente. Também monitoramos a destinação dos resíduos de obra, descartados somente em locais licenciados. Todos os materiais descartados saem do empreendimento somente com o Manifesto de Transporte de Resíduos. Assim, controlamos toda a cadeia produtiva, da geração até a destinação final dos resíduos.

Garantimos também a procedência da madeira adquirida para nossos canteiros, comprando somente em locais autorizados pelos órgãos competentes. Os empreendimentos também possuem controle dos gastos de água e energia elétrica durante o período construtivo, buscando alternativas de redução de gastos.

Governança

A BRZ Empreendimentos opera com empenho, responsabilidade, ética e transparência desde a sua fundação, requisitos essenciais para o reconhecimento de que usufruamos nas regiões do país em que estamos presentes.

Nossas políticas institucionais já são desenvolvidas com base nas diretrizes definidas pelo Novo Mercado e IBGC, trazendo à companhia os mais elevados níveis de compliance. O código de conduta implementado em anos anteriores é repassado anualmente aos colaboradores através de treinamentos periódicos. O cumprimento desse conjunto de normas é avaliado pelo canal de denúncias, gerido por empresa externa e independente.

- O Conselho de Administração hoje conta com 50% dos membros independentes, superando o percentual definido no regimento interno, de 20%. Em 2020 instituímos 2 novos comitês, totalizando 4 órgãos de assessoramento ao Conselho de Administração. Hoje contamos com:
Comitê de viabilidade e orçamento de obras coordenado pelo fundador da Companhia.
Comitê de Ética coordenado pela gerência jurídica.
Comitê de Auditoria coordenado por um dos conselheiros independentes.
Comitê de Tecnologia coordenado pelo Superintendente de Tecnologia.

As deliberações dos comitês e conselhos institucionais são formalizadas e registradas para que o órgão executivo possa atuar sobre as decisões. Todos os documentos são registrados de maneira eletrônica em software específico minimizando riscos de perdas e segurança do acesso à informação.

Tecnologia da Informação

Os resultados de 2020 foram, em grande parte, impactados com as soluções de TI desenvolvidas pela companhia. Os desafios gerados pela pandemia foram contornados para alcance dos resultados aqui apresentados. No final de março, todos os funcionários dos escritórios e estandes foram encaminhados ao trabalho em home office. Nossa estrutura estava preparada para garantir a continuidade dos trabalhos, preservando a segurança e confiabilidade das informações para tomada de decisões e divulgações ao mercado e parceiros.

Durante o ano de 2020 foram realizadas mais de 600 vendas online. Ampliamos nossa presença digital, tanto com campanhas em marketing quanto em ferramentas para atendimento e visita online ao apartamento decorado e assinatura de contrato sem contato físico. Esses avanços possibilitaram a expansão do ritmo de vendas, aproveitando um cenário de juros baixos da economia. Ainda me-

lhorando a experiência do comprador, lançamos o Portal do Cliente, facilitando o acesso a informações como a evolução da obra, emissão de segunda via de boletins e abertura de manutenções, por exemplo.

Para estruturação e manutenção do crescimento tecnológico da empresa foi formado o Comitê de Tecnologia, multidisciplinar, com profissionais de mercado que suportam o CAD em decisões de investimento em tecnologia. Continuamos preparados para o crescimento da companhia e oferecer aos nossos clientes e colaboradores a melhor experiência tecnológica possível.

Pessoas

Em um ano de desafios econômicos e sociais gerados pela pandemia do coronavírus, a construção civil foi considerada atividade essencial, garantindo o atingimento dos nossos resultados. No momento de alta do desemprego ou atividade informal, terminamos o ano com mais de 800 funcionários diretos e mais de 900 indiretos. Para suportar o crescimento de pessoal, serão estruturados plano de cargos e salários, organograma institucional e programas de benefícios.

Pensando ainda mais no crescimento das pessoas dentro da organização, foi criado nosso primeiro programa de trainee, destinado a desenvolver jovens talentos na área de gestão. Para colocar as pessoas corretas nos lugares certos, contamos agora com uma plataforma integrada, impulsionando nossos processos de recrutamento, avaliação de desempenho e feedback. Tendo a meritocracia como um de nossos valores, definimos ainda em 2020 o programa de metas e bônus do ano seguinte. Nossas lideranças financeira, de tecnologia, de RH, comercial, compras e alta direção participam continuamente de comitês nacionais para discussão das melhores práticas de gestão.

Aprovação de projetos

Estruturamos em 2020 o processo de aprovação de projetos da companhia para dar maior velocidade ao lançamento de novos empreendimentos. Respeitando as demandas de cada regional, temos equipes de arquitetura em cada cidade polo, suportadas por uma empresa de engenharia e arquitetura. Com isso, conseguimos tomar próximos os relacionamentos e atender as normas das prefeituras locais, agilizando o alvará de construção das obras futuras. Foi criado também o setor de Relacionamento e Contratações Caixa, para centralizar o relacionamento na CEF. A aprovação de projetos jurídicos, de engenharia

e de risco junto ao banco financiador agora é tratada na Superintendência Executiva Corporate da Caixa Econômica Federal, observando os limites de contratação da companhia. Cada uma das liberações é realizada agora com 10 dias úteis, conferindo a agilidade necessária.

Aumentamos nosso Limite Global de Financiamento Habitacional e diversificamos as contratações de seguros de obras. Assim, reduzimos a dependência e temos capacidade de crescimento assegurada. Esses controles proporcionaram recorde de 28 aprovações em 2020, entrando em 2021 com 90% dos projetos previstos já aprovados em suas respectivas prefeituras.

Qualidade



Reafirmamos, a cada dia, nosso propósito de construir para ter clientes felizes. Com 3.152 unidades entregues atingimos 94% de aceitação. Além disso, dentre os nossos clientes, 96% indicariam a BRZ a um amigo. Esse é um dos nossos diferenciais e vantagens competitivas. É programa institucional da companhia a indicação de um amigo para a compra de um BRZ, com benefícios para quem indica e para quem compra. Só em 2020 foram mais de mil unidades vendidas através da indicação de um amigo.

Esses índices só são possíveis com a estreita relação de parceria criada com nossos clientes. Com itens que chegam a 5 anos de assistência técnica, chegamos a 85% de satisfação pós manutenção nos apartamentos dos compradores. Todo esse processo nos qualifica com nota 7,4 - Bom no site Reclame Aqui, nos credenciando entre os melhores construtores no atendimento ao cliente.

Todo esse processo é garantido pela Auditoria de Qualidade Externa. Em 2020 fomos aprovados novamente nos requisitos solicitados pelo 9º ano consecutivo, garantindo recertificação nas normas NBR ISO 9001:2015 e SIAC PBQP-H:2018 Nível "A".

INDICADORES OPERACIONAIS

Lançamentos

Mantivemos a expansão dos nossos negócios, com o lançamento de mais 7 empreendimentos, apresentando maior VGV lançado em um trimestre e no ano. Foram R\$ 406 milhões no 4T20 e R\$ 961 milhões em 2020 (+58,6% t/t e +37,5% a/a). Esse recorde é fruto do aumento do número de unidades lançadas, sendo 2.124 no trimestre (+57,6%) e 4.966 no ano (+22,3%), e aumento do preço médio de unidades (+12,4% a/a), fortificando nossa presença no SBPE e reduzindo nossa dependência do funding do FGTS.

O crescimento se deu principalmente no interior paulista, onde já totalizamos 61% dos lançamentos da companhia. Tivemos a entrada no mercado de Ribeirão Preto (SP), além de Extrema e Poços de Caldas (MG). Buscando sustentar nossa expansão, estruturamos processos internos de aprovação, que nos permitem chegar em 2021 com mais de 90% dos empreendimentos previstos em orçamentos já aprovados em suas respectivas prefeituras.

Lançamentos

(em milhões de R\$)

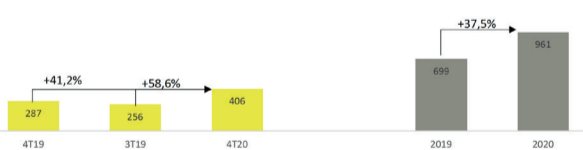


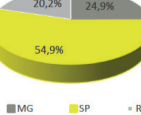
Table with 10 columns: Metric, 4T20, 3T20, 4T19, Var. 4T20 x 3T20, Var. 4T20 x 4T19, 2020, 2019, 2020 x 2019. Rows include VGV (R\$ milhões), Número de unidades, Número de empreendimentos, Preço médio por unidade (R\$ mil), Minas Gerais (% de unidades), São Paulo (% de unidades), Rio de Janeiro (% de unidades).

Vendas brutas

No melhor ano da história, alcançamos o recorde de R\$ 919 milhões em vendas brutas com a comercialização de 5.024 unidades, resultado 76,7% acima do ano anterior. Recuperamos também a VSO, atingindo 69% (+4,5 p.p. a/a). Outro ponto de destaque é o aumento do preço médio, chegando a R\$ 190 mil no 4T20 e R\$ 183 mil em 2020 (+1,4% t/t e +11,4% a/a). Um fator relevante para esse aumento de preços e atingimento de recordes históricos é a consolidação de nossa posição no interior paulista, representando 54,9% das vendas trimestrais da companhia. Além disso, os esforços de vendas online foram fundamentais para crescimento do nível de vendas. Trimestralmente, é considerável o aumento de vendas frente ao mesmo período do ano anterior (+46,2%), mesmo frente a uma segunda onda da pandemia.

Vendas por estado

(em milhões de R\$)



Vendas brutas no ano

(em milhões de R\$)



Table with 10 columns: Metric, 4T20, 3T20, 4T19, Var. 4T20 x 3T20, Var. 4T20 x 4T19, 2020, 2019, 2020 x 2019. Rows include Vendas (R\$ milhões), Número de unidades, Preço médio por unidade (R\$ mil), Minas Gerais (% de VGV), São Paulo (% de VGV), Rio de Janeiro (% de VGV), VSO - Vendas brutas.

Vendas líquidas

Alcançamos o maior número de vendas líquidas da história da companhia. Atingimos R\$ 812 milhões em vendas líquidas (+82,8% a/a) através da comercialização de 4.391 unidades (+65,1% a/a). Devido esses fatores, também tivemos crescimento da nossa VSO líquida, alcançando 60,3% no indicador anual (+6,2 p.p. a/a). Reduzimos consideravelmente o número de distratos, chegando a 11,7% em relação ao valor dos contratos e 12,6% em relação ao número de contratos (-2,9 p.p. e -3,4 p.p., respectivamente). Nossa avaliação de crédito, trabalhando junto à CEF para aprovação dos clientes mostra-se cada vez mais eficaz, gerando assertividade nas vendas da companhia. Trimestralmente, é destaque o VGV de vendas líquidas frente ao mesmo período do ano anterior, crescendo em 52,4%.

Distratos

(em relação ao VGV)

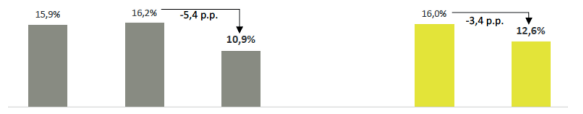


Table with 10 columns: Metric, 4T20, 3T20, 4T19, Var. 4T20 x 3T20, Var. 4T20 x 4T19, 2020, 2019, 2020 x 2019. Rows include Vendas Brutas, Distratos, Distratos/Vendas, Vendas líquidas.

Table with 10 columns: Metric, 4T20, 3T20, 4T19, Var. 4T20 x 3T20, Var. 4T20 x 4T19, 2020, 2019, 2020 x 2019. Rows include Vendas Brutas, Distratos, Distratos/Vendas, Vendas líquidas, VSO - Vendas líquidas.

Repasses

O aumento do número de vendas anual proporcionou também um aumento do número de repasses. Foram 3.702 unidades financiadas no ano (+28,3%), gerando um VGV repassado de R\$ 664 milhões (+32,6%). Em 2020 passamos a integrar a SEC (Superintendência Executiva Corporate) da CEF, o que proporcionou um relacionamento mais sólido e centralizado, agilizando e solucionando problemas dos repasses das unidades. Além disso, a avaliação de crédito e o acompanhamento constante do status do cliente junto ao banco financiador possibilita a rápida aprovação do comprador e a liberação do valor devido à construtora.

Repasses



Table with 10 columns: Metric, 4T20, 3T20, 4T19, Var. 4T20 x 3T20, Var. 4T20 x 4T19, 2020, 2019, 2020 x 2019. Rows include VGV (R\$ milhões), Contratos.

Produção

Aumentamos o volume de produção com os lançamentos realizados no trimestre anterior, alcançando 5.282 unidades (+15,0% t/t). Apesar da queda anual do indicador (-15,2% a/a), os lançamentos realizados no 4T20 aguardam a viabilização do negócio para terem suas atividades iniciadas, mantendo a premissa de preservação de capital de giro. As entregas e unidades concluídas voltaram a apresentar crescimento frente ao trimestre anterior (+10,3% e +202,4% respectivamente). Com processo produtivo eficiente, mantemos nosso propósito de entregar as unidades antes do prazo contratual da CEF.

Table with 10 columns: Metric, 4T20, 3T20, 4T19, Var. 4T20 x 3T20, Var. 4T20 x 4T19, 2020, 2019, 2020 x 2019. Rows include Unidades em Produção, Unidades concluídas, Unidades entregues.

Landbank

Mesmo com a assinatura de 4 repasses de empreendimentos à CEF, conseguimos expandir nosso landbank. Mais uma vez, temos recorde de banco de terrenos, com R\$ 6 bilhões em potencial de VGV, +97,9% em relação a 2019. Outro ponto positivo é a captação/ajuste, com mais de R\$ 3 bilhões em terrenos em contratos assinados em 2020. O preço médio também apresenta alta de 5,8%, destacando a mudança de perfil dos empreendimentos da companhia, focando no público SBPE.

Table with 10 columns: Metric, 4T20, 3T20, 4T19, Var. 4T20 x 3T20, Var. 4T20 x 4T19, 2020, 2019, 2020 x 2019. Rows include Landbank (R\$ bilhões), Aquisições/ajustes (R\$ milhões), Número de unidades, Preço médio por unidade (R\$ mil).

INDICADORES FINANCEIROS

Desempenho financeiro

Table with 10 columns: Metric, 4T20, 3T20, 4T19, Var. 4T20 x 3T20, Var. 4T20 x 4T19, 2020, 2019, 2020 x 2019. Rows include Receita Operacional Líquida, Lucro Bruto, Margem Bruta, Despesas Comerciais, Despesas Administrativas, EBITDA, Margem EBITDA, Lucro Líquido, Margem Líquida.

**INDICADORES OPERACIONAIS**

**Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto**

Alcançamos R\$ 178 milhões em Receita Operacional Líquida no 4T20 (+14,1% t/t) gerando um faturamento anual de R\$ 597 milhões (+38,7% a/a). A presença em localidades que proporcionam maiores preços de venda e melhores margens foi fundamental para obtenção desse resultado. A margem bruta continua crescente, evidenciando a eficiência de nossos processos produtivos e de controle de custos. Atingimos o recorde de 30,9%, melhor margem bruta da história da companhia (+7,9 p.p. a/a). O trimestre apresenta resultados ainda melhores, com 34,7% de margem bruta excetuando juros (+8,4 p.p. t/t).

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Receita Operacional Líquida	178.406	156.316	115.392	14,1%	54,6%	596.864	430.281	38,7%
Custo dos Imóveis Vendidos	(116.543)	(115.192)	(76.646)	1,2%	52,1%	(412.217)	(331.152)	24,5%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>61.862</b>	<b>41.124</b>	<b>38.746</b>	<b>50,4%</b>	<b>59,7%</b>	<b>184.646</b>	<b>99.129</b>	<b>86,3%</b>
Margem Bruta	34,7%	26,3%	33,6%	8,4 p.p.	1,1 p.p.	30,9%	23,0%	7,9 p.p.

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Custo Financeiro alocado ao CIV	(6.736)	(2.478)	(1.617)	171,8%	316,5%	(13.585)	(7.375)	84,2%
% da Receita Líquida	3,8%	1,6%	1,4%	2,2 p.p.	2,4 p.p.	2,3%	1,7%	0,6 p.p.
Lucro Bruto com juros	61.862	41.124	38.746	50,4%	59,7%	184.646	99.129	86,3%
Lucro Bruto ex. Juros	68.599	43.602	40.363	57,3%	70,0%	198.231	106.504	86,1%
Margem Bruta ex. juros	38,5%	27,9%	34,9%	10,6 p.p.	3,6 p.p.	33,2%	24,7%	8,5 p.p.

**Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A)**

Apimorando constantemente os métodos de gestão e os processos internos, temos o SG&A/ROL abaixo dos concorrentes do mercado. Totalizando 11,9% no ano, a estrutura administrativa e comercial se mantém estável frente ao ano anterior. Mesmo em face da crise sanitária e econômica, reforçamos nossos quadros de colaboradores, com pessoal capacitado de mercado, preparando a empresa para os desafios futuros. Os investimentos em marketing e comercial online continuam trazendo os resultados esperados, com aumento de 478% das vendas online em relação ao ano anterior.

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
<b>Despesas Comerciais</b>	<b>(7.768)</b>	<b>(11.642)</b>	<b>(5.577)</b>	<b>(33,3%)</b>	<b>39,3%</b>	<b>(34.073)</b>	<b>(26.479)</b>	<b>28,7%</b>
Despesas Comerciais/ROL	4,4%	7,4%	4,8%	(3,1 p.p.)	(0,5 p.p.)	5,7%	6,2%	(0,4 p.p.)
Despesas Comerciais/VGV vendido	3,3%	4,3%	3,5%	(0,9 p.p.)	(1,9 p.p.)	3,7%	5,1%	(1,4 p.p.)
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(17.076)</b>	<b>(6.402)</b>	<b>(6.495)</b>	<b>166,7%</b>	<b>162,9%</b>	<b>(36.872)</b>	<b>(24.394)</b>	<b>51,2%</b>
Despesas Administrativas/ROL	9,6%	4,1%	5,6%	5,5 p.p.	3,9 p.p.	6,2%	5,7%	0,5 p.p.
Despesas Administrativas/VGV vendido	7,3%	2,3%	4,1%	5,0 p.p.	3,3 p.p.	4,0%	4,7%	(0,7 p.p.)

**Resultado Financeiro**

Com recorde de patamar de caixa, conseguimos ganhos financeiros consideráveis em 2020. Aumentamos em 252,3% as receitas financeiras em relação a 2019. Alongamos o perfil de nossa dívida com a integralização do primeiro CRI emitido pela BRZ, totalizando R\$ 150 milhões. Dentro do trimestre, apresentamos reversão das despesas financeiras acumuladas para custo financeiro, uma vez que os recursos de terceiros foram aplicados diretamente nos empreendimentos em execução. Com isso, temos dentro do trimestre um resultado financeiro positivo em R\$ 5.589, melhoria de 6.333,7% em relação ao trimestre anterior.

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS, PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**

**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019 E 2018** (Em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	Consolidado			Controladora		
		2020	2019	2018	2020	2019	2018
		Reapresentado			Reapresentado		
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	10	254.499	120.310	139.525	196.055	95.747	100.964
Títulos e valores mobiliários	11	43.511	36.240	–	43.511	36.240	–
Clientes por incorporação de imóveis - circulante	12	83.315	63.671	91.840	65.830	54.484	65.062
Estoques	13	161.695	88.121	54.640	93.897	80.401	47.765
Créditos com partes relacionadas	14.2	–	–	–	7.130	–	–
Tributos a recuperar		2.193	1.216	1.381	2.078	1.137	1.014
Despesas antecipadas		9.090	237	3.568	5.961	195	2.982
Outros ativos		6.678	6.258	2.653	7.011	4.223	1.748
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>560.981</b>	<b>316.053</b>	<b>293.607</b>	<b>421.473</b>	<b>272.427</b>	<b>219.535</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>							
Títulos e valores mobiliários - longo prazo	11	318	–	–	318	–	–
Clientes por incorporação de imóveis - não circulante	12	68.348	27.665	15.330	51.673	20.725	12.095
Estoques - Não circulante	13	10.730	19.732	12.267	10.415	19.732	12.267
Outros ativos - não circulante		3.749	642	89	1.828	3.598	50
<b>Total do realizável a longo prazo</b>		<b>83.145</b>	<b>48.039</b>	<b>27.686</b>	<b>64.234</b>	<b>44.055</b>	<b>24.412</b>
Investimentos em controladas	15	–	–	–	79.286	30.200	38.785
Imobilizado	16	19.545	19.814	2.733	18.845	19.464	2.572
Intangível	17	1.172	1.644	932	1.172	1.644	932
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>103.862</b>	<b>69.497</b>	<b>31.351</b>	<b>163.537</b>	<b>95.363</b>	<b>66.701</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>664.843</b>	<b>385.550</b>	<b>324.958</b>	<b>585.010</b>	<b>367.790</b>	<b>286.236</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Despesas financeiras	4.833	(5.001)	(277)	(196,6%)	(1844,8%)	(7.730)	(624)	1.138,8%
Receitas financeiras	7.492	7.389	1.190	1,4%	529,6%	18.949	5.379	252,3%
<b>Resultado financeiro</b>	<b>12.325</b>	<b>2.388</b>	<b>913</b>	<b>416,0%</b>	<b>1249,9%</b>	<b>11.219</b>	<b>4.755</b>	<b>135,9%</b>
Custo financeiro alocado ao CIV	(6.736)	(2.478)	(1.617)	171,8%	316,5%	(13.585)	(7.375)	84,2%
<b>Resultado financeiro ajustado</b>	<b>5.589</b>	<b>(90)</b>	<b>(704)</b>	<b>(6333,7%)</b>	<b>(893,5%)</b>	<b>(2.366)</b>	<b>(2.620)</b>	<b>(9,7%)</b>

**EBITDA**

Evidenciando a capacidade e eficiência produtiva da companhia, entregamos no 4T20 o melhor EBITDA da história, com R\$ 50.721 (+149,6% t/t e 151,0% a/a). Com os bons resultados expressos na Margem Bruta e no SG&A, o Lucro Antes do Imposto de Renda apresentou aumento de 185,9% t/t e 162,7% a/a. O aumento de despesas não desembolsáveis, como a Depreciação e Amortização contribuíram para aumentar o indicador, evidenciando nossa capacidade de geração de caixa. A Margem EBITDA anual é de 21,7%, melhor resultado da história da BRZ e 9,7 p.p. acima do ano anterior.

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
LAIR	53.733	18.793	20.884	185,9%	157,3%	119.038	45.513	161,5%
Depreciação e Amortização	484	1.435	2.249	(66,2%)	(78,5%)	5.939	3.602	64,9%
Resultado financeiro	(12.325)	(2.388)	(913)	416,0%	1249,9%	(11.219)	(4.755)	135,9%
Encargos financeiros incluídos no CIV	6.736	2.478	1.617	171,8%	316,5%	13.585	7.375	84,2%
<b>EBITDA</b>	<b>48.628</b>	<b>20.318</b>	<b>23.837</b>	<b>139,3%</b>	<b>104,0%</b>	<b>127.343</b>	<b>51.735</b>	<b>146,1%</b>
Margem EBITDA	27,3%	13,0%	20,7%	14,3 p.p.	6,6 p.p.	21,3%	12,0%	9,3 p.p.

**Lucro Líquido**

Sintetizando o ano com os excelentes resultados apresentados, são sintetizados em nossa Margem Líquida recorde. Com um resultado de 28,5% no 4T20 e 17,9% em 2020, apresentamos o melhor resultado de nossa história e indicador consideravelmente acima dos demais pares do mercado imobiliário.

	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Lucro líquido	50.847	14.620	15.645	247,8%	225,0%	106.611	32.683	226,2%
Margem líquida	28,5%	9,4%	13,6%	19,1 p.p.	14,9 p.p.	17,9%	7,6%	10,3 p.p.

**GLOSSÁRIO**

- Agregação:** Assinatura de contrato de financiamento entre o cliente e a CEF. Contrato complementar à Assinatura de Promessa de Compra e Venda.
- CEF:** Caixa Econômica Federal. Banco estatal responsável pelos recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.
- CIV:** Custo do Imóvel Vendido.
- CMV:** Custo da Mercadoria Vendida.
- CRIs:** Certificados de Recebíveis Imobiliários.
- Distrato:** Rescisão de contrato de Promessa de Compra e Venda.
- EBITDA:** Earnings Before Taxes, Depreciation and Amortization
- Lucro Antes de Juros, Depreciação e Amortização** Lucro Antes de Juros, Depreciação e Amortização em tradução livre.
- FGTS:** Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Fundo gerenciado pelo governo federal para financiamento da construção.
- Landbank:** Banco de terrenos. Informações referentes aos terrenos com opções de compra assinadas e estimativa de VGV futuro.
- PMCMV:** Programa Minha Casa Minha Vida. Programa estatal de moradia.
- ROL:** Receita Operacional Líquida.
- SG&A:** Selling, General and Administrative Expense - Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas em tradução livre.
- SEC:** Superintendência Executiva Corporata
- SBPE:** Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Fundo de poupança utilizado para financiamento da construção.
- Venda:** Assinatura de Promessa de Compra e Venda.
- VGV:** Valor Geral de Vendas.
- VSO:** Venda Sobre Oferta. Total de unidades vendidas dividido pelo número de unidades colocadas à disposição do mercado no mesmo período.

**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019 E 2018** (Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	Notas	Consolidado			Controladora		
		2020	2019	2018	2020	2019	2018
		Reapresentado			Reapresentado		
Receita operacional líquida	27	596.864	430.281	495.369	487.356	341.751	261.757
Custo imóveis vendidos	28	(412.217)	(331.152)	(348.755)	(341.233)	(255.926)	(184.522)
<b>Lucro bruto</b>		<b>184.647</b>	<b>99.129</b>	<b>146.614</b>	<b>146.123</b>	<b>85.825</b>	<b>77.235</b>
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>							
Despesas gerais e administrativas	28	(36.872)	(24.394)	(28.273)	(32.780)	(15.873)	(10.694)
Despesas comerciais	28	(34.073)	(26.479)	(24.394)	(30.131)	(22.554)	(14.232)
Resultado de equivalência patrimonial	15	–	–	–	26.662	835	30.720
Perda estimada na realização de créditos	12.3	(6.370)	(5.209)	2.385	(3.934)	(2.270)	744
Outras receitas e (despesas) operacionais líquidas		487	(2.289)	(736)	503	(2.288)	(736)
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>107.819</b>	<b>40.758</b>	<b>95.596</b>	<b>106.443</b>	<b>43.675</b>	<b>83.037</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>							
Despesas financeiras	29	(7.730)	(624)	(346)	(6.572)	(301)	(278)
Receitas financeiras	29	18.949	5.379	3.860	15.607	4.370	1.861
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>119.038</b>	<b>45.513</b>	<b>99.110</b>	<b>115.478</b>	<b>47.744</b>	<b>84.620</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	30	(13.492)	(12.494)	(11.076)	(11.210)	(8.468)	(6.348)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	30	1.065	(336)	(1.222)	1.105	(288)	(562)
<b>Lucro LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>106.611</b>	<b>32.683</b>	<b>86.812</b>	<b>105.373</b>	<b>38.988</b>	<b>77.710</b>
<b>Lucro atribuível a:</b>							
Sócios controladores		105.373	38.988	77.710			
Sócios não controladores		1.238	(6.305)	9.102			
<b>Lucro líquido por ação (em R\$)</b>		<b>106.611</b>	<b>32.683</b>	<b>86.812</b>			
Básico e diluído		7,02	2,60	5,18			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO ABRANGENTE FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019 E 2018** (Em milhares de reais)

	Notas	Consolidado			Controladora		
		2020	2019	2018	2020	2019	2018
		Reapresentado			Reapresentado		
Lucro líquido do exercício		106.611	32.683	86.812	105.373	38.988	77.710
Outros componentes do resultado abrangente		–	–	–	–	–	–
<b>TOTAL DOS RESULTADOS ABRANGENTES DO EXERCÍCIO</b>		<b>106.611</b>	<b>32.683</b>	<b>86.812</b>	<b>105.373</b>	<b>38.988</b>	<b>77.710</b>
<b>Resultado abrangente atribuível a:</b>							
Sócios controladores		105.373	38.988	77.710			
Sócios não controladores		1.238	(6.305)	9.102			
<b>Lucro líquido por ação (em R\$)</b>		<b>106.611</b>	<b>32.683</b>	<b>86.812</b>			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019 E 2018** (Em milhares de reais)

	Consolidado			Controladora		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
	Reapresentado			Reapresentado		
<b>1. RECEITAS</b>	<b>614.829</b>	<b>435.471</b>	<b>508.991</b>	<b>502.851</b>	<b>347.232</b>	<b>267.648</b>
1.1. Venda de Mercadorias, produtos e serviços	610.168	440.477	506.363	498.350	349.390	267.453
1.2. Outras receitas	11.031	203	243	8.435	111	86
1.3. Provisão para Devedores Duvidosos - reversão (constituição)</						

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020** *(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

## 1 | CONTEXTO OPERACIONAL

A BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A. (“BRZ”, “Companhia” ou “Grupo”) é uma Sociedade Anônima, localizada na Rua Padre Marinho, nº 37, Belo Horizonte no Estado de Minas Gerais, e tem como principal objeto a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

A BRZ também poderá:

- Executar obras de engenharia civil, terraplanagens, pavimentação e saneamento básico;
  - Comprar e vender por conta própria ou em nome de terceiros, imóveis loteados ou não;
  - Prestar serviços com a utilização de máquinas agrícolas;
  - Locar máquinas agrícolas;
  - Administrar e participar em Companhias comerciais e industriais de construção civil e de prestação de serviços de consultoria na área de construção civil, situadas no Território Nacional como quotista ou acionista.
- Atuando nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e Rio de Janeiro, a BRZ direcionou seus negócios nos últimos anos para o PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (“PMCMV”) do Governo Federal. Atuando nas Faixas 1,5 e 2 do PMCMV, composto por apartamentos vendidos a preço entre R\$ 100 mil e no máximo R\$ 240 mil, vem se destacando pelo seu forte crescimento, focando prioritariamente neste tipo de empreendimento.

A BRZ desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria e por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPES”), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro e contábil. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa nº 15. Todos os empreendimentos da BRZ seguem as normas referentes ao Patrimônio de Afetação. O regime de afetação de incorporações imobiliárias está previsto nos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/64. De acordo com o § 1º do art. 31-A, o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

**COVID-19**

A BRZ tem monitorado os efeitos econômicos desta pandemia nas regionais em que atua, que podem afetar adversamente seus resultados. No início do surto da COVID-19 no Brasil, foi criada o Comitê de Gestão de Crise que acompanhava diariamente os efeitos da propagação da pandemia e de seus impactos em suas operações, além das ações governamentais para mitigar os efeitos desta pandemia. Atualmente, o referido Comitê faz o acompanhamento semanal a fim de identificar eventuais impactos.

A BRZ, com o objetivo da manutenção do bem-estar de seus colaboradores, adotou todas as medidas de segurança necessárias, contribuindo ativamente com a sociedade em geral neste momento delicado. Para os profissionais administrativos, foram tomadas todas as medidas preventivas de segurança, como uso obrigatório de máscara, distanciamento seguro no ambiente de trabalho e disponibilização de álcool em gel em todos os nossos departamentos. Adicionalmente, para os profissionais alocados nas atividades essenciais para a continuidade do negócio, tomamos medidas preventivas que compreendem a auto cloração de grupo de risco, a concessão de férias e outras medidas para incentivar o isolamento social para a manutenção desses profissionais, acompanhamento e melhorias das condições de higiene em nossos canteiros de obra, e também o estabelecimento de ações para monitorar e evitar que profissionais sintomáticos mantenhaem suas atividades em nossas obras, assim como a utilização de equipamentos de proteção individual obrigatórios.

A medida que os efeitos da pandemia afetam as regiões onde as operações da BRZ estão concentradas, o Grupo pode enfrentar dificuldades operacionais relacionadas à força de trabalho e pode adotar medidas de contingência ou eventualmente suspender as operações. O Grupo segue avaliando o impacto da COVID-19 em seus negócios desde o início da pandemia. Abaixo, apresentamos um resumo dos principais impactos nos negócios da Companhia em 2020.

**Recita Operacional:** O Grupo implantou em 2020 ferramentas de relacionamento com o cliente, fomentando suas operações não presenciais, o que auxiliou nas ações de prevenção ao COVID-19 e possibilitou a manutenção dos contratos com os clientes. Até o momento, o Grupo mantém níveis lineares de operações com os clientes, permitindo a continuidade dos negócios do Grupo, e vem mantendo todos os seus canteiros de obra em funcionamento.

**Liquidez:** Em março de 2020, o Grupo adotou medidas de precaução com o objetivo de aumentar sua posição de caixa, melhorar sua estrutura financeira e preservar sua flexibilidade financeira devido à incerteza atual nos mercados em razão da COVID-19. Em 03 de março de 2020, o Grupo concluiu seu processo de captação via debêntures, de forma a fomentar sua posição de caixa, efeito que foi refletido ao longo de 2020.

**Valor Justo de outros ativos e passivos:** No momento atual, os efeitos da pandemia não causaram impacto significativos no valor justo dos ativos e passivos do Grupo, embora tenham sido observadas alterações incomuns significativas no valor dos ativos financeiros em muitos mercados desde o início do surto.

### 2 | BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelas Comissões de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47 (IFRS 15), que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e a aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas Companhias de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa 7.1.

A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, os dois últimos exercícios comparativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, em virtude de possíveis futuras captações/ofertas e também para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em virtude da possibilidade que há.

A emissão e divulgação das demonstrações financeiras foi autorizada pelo Conselho de Administração em 12 de fevereiro de 2021. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

### 3 | MOEDA FUNCIONAL E DE APRESENTAÇÃO

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional do Grupo. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

### 4 | USO DE JULGAMENTOS E ESTIMATIVAS

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente, exceto quando o impacto nos períodos retrospectivos seja relevante nos saldos registrados.

#### 4.1. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota explicativa 7.1: reconhecimento de receita - se a receita de venda de unidades habitacionais não concluídas é reconhecida ao longo do tempo ou em um momento específico no tempo.

#### 4.2. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no exercício a findarem-se em 31 de dezembro de 2020 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa 7.1: reconhecimento e mensuração da receita: principais premissas referentes à determinação da estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.
- Nota explicativa 7.7: mensuração da perda por créditos de liquidação duvidosa.
- Nota explicativa 7.9: Definição de vida útil de ativo imobilizado.
- Nota explicativa 24: reconhecimento e mensuração de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.
- Nota explicativa 25: provisão para garantia.

### 5 | BASE DE MENSURAÇÃO

As demonstrações financeiras foram elaboradas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto, por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório. O Custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contra-prestações pagas em troca de ativos.

### 6 | BASE DE CONSOLIDAÇÃO

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

#### 6.1. Controladas

A Companhia controla uma entidade quando está exposta, ou tem direito sobre os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obteve o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

#### 6.2. Participação de não-controladores

A Companhia elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores na adquirida pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição.

Mudanças na participação da Companhia em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

#### 6.3. Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

A participação da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas.

#### 6.4. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

## 7 | PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas.

#### 7.1. Reconhecimento da Receita

O Grupo adota o CPC 47(IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47(IFRS 15) e referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com o CPC 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que refleta a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- Identificação do contrato;
- Identificação das obrigações de desempenho;
- determinação do preço da transação;
- alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à população de baixa e média renda, o cliente assina “Instrumento particular de compra e venda” do imóvel alinda na planta com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos diretos à incorporadora;
- (ii) Financiamento bancário;
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10% a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima).

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores necessários para pagamento de juros, encargos e custos administrativos do governo. A liberação de recursos do governo é atrelada ao andamento das obras, com base no percentual de medição, conforme o cronograma risco-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. Quando da assinatura do instrumento particular de compra e venda, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, e posteriormente, quando da assinatura do contrato de financiamento com a Instituição financeira, o imóvel é fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de Mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador e Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento Bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição Financeira	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição Financeira	Comprador e Instituição Financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplimento pelo cliente, a Instituição Financeira poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	Critérios atendidos
	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"><li>• Possuem substância comercial;</li> <li>• É provável o recebimento da contraprestação;</li> <li>• Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados;</li> <li>• Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</li></ul>
1ª etapa: Identificação do Contrato	
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Transferência continuada dos riscos e benefícios aos adquirentes.
3ª etapa: Determinação do preço de transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta do preço da transação.
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue.

*Vendas de unidades não concluídas*

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

i. O reconhecimento da receita nas vendas de unidades não concluídas segue o NBC TG 47/IFRS 15 – “Receitas de Contratos com Clientes” e também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) um estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerando, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustes tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confiadorio das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Dessa forma, em consonância com as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, a Companhia utiliza a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC (*Percentage of Completion*) por entender que esse sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção. Isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras. Todo o processo de suprimento também é automatizado e integrado aos sistemas de controle de custos e acompanhamento das entregas.

Nessa medida, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “percentual de execução ou percentual de conclusão (POC)” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente, e eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

i. As receitas de vendas apuradas, conforme o item (ii), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas nas contas a receber, como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

iii. Quando estes ativos não são apropriados ao resultado, os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

iv. As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas.

*Venda de unidades concluídas*

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contractual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

Os juros pré-fixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* aos resultados, na rubrica “Receitas financeiras”, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. O Grupo reconhece com ativo, custos incrementais para obtenção de contratos com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens necessárias para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos “sempe quando”:

(i) as partes aprovam o instrumento particular de compra e venda;

(ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos;

(iii) o contrato possuir substância comercial; e

(iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem o direito.

O Grupo celebra contratos de compra e venda de imóveis, essencialmente, classificados na modalidade contratos “convencionais”, os quais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura e as receitas são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos.

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

#### 7.2. Benefícios e empregados

*(i) Benefícios de curto prazo a empregados*

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso o Grupo tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço prestado pelo empregado e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

*(ii) Benefícios de término de vínculo empregatício*

Os benefícios de término de vínculo empregatício são reconhecidos como uma despesa quando o Grupo não pode mais retirar a oferta desses benefícios. Caso pagamentos sejam liquidados depois de 12 meses da data do balanço, então eles são descontados aos seus valores presentes.

#### 7.3. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras do Grupo compreendem receita de juros, advindas, principalmente, de rendimentos de aplicações financeiras e correção monetária de contratos, e despesa de juros, que, por sua vez, é composta por juros e encargos sobre debêntures, juros pagos a fornecedores, despesas bancárias, dentre outras. A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

#### 7.4. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a:

- (i) juros pré-fixados;
- (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e
- (iii) reajustes somente por inflação, sem juros,

São ajustados a seu valor presente, com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

#### 7.5. Custo dos empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificados, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

#### 7.6. Instrumentos Financeiros

*(i) Reconhecimento e mensuração inicial*

As contas a receber de clientes por incorporação imobiliária são reconhecidas inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Grupo se tomar parte das disposições contrais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um conta a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um conta a receber de clientes por incorporação imobiliária sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

*(ii) Classificação e mensuração subsequente*

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento de dívida; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento patrimonial; ou ao VJR (valor justo por meio do resultado).

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar por classificar o custo dos ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apreensão posterior à mudança no modelo de negócios. Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- E mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR.

- E mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita independente por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atendam aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descaçamento contábil que de outra forma surgiria.

*Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócios*

O Grupo realiza avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado fluxo de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saldas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração do Grupo;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;

• A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras. As vendas de ativos financeiros para terrenos em transações que não se qualificam para a baixa não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos do Grupo. Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

*Ativos financeiros - avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros*

Para fins dessa avaliação, o “principal” é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os “juros” são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

O Grupo considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre o ativo financeiro em questão se contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, o Grupo considera:

- Eventos contingentes que modifiquem o valor ou a época dos fluxos de caixa;
- Termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- O pré-pagamento e a prorrogação do prazo;
- Os termos que limitam o acesso do Grupo a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, o pagamento antecipado de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

*Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas*

Ativos financeiros a VJR	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por <i>impairment</i> . A receita de juros e o <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda na baixa é reconhecida no resultado.
Instrumentos de dívida a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. Na baixa, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.
Instrumentos patrimoniais a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Os dividendos são reconhecidos como ganho no resultado, a menos que o dividendo represente claramente uma recuperação de parte do custo do investimento. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

*Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas*

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. As despesas de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda na baixa também é reconhecido no resultado.

*(iii) Baixa*

*Ativos financeiros*

O Grupo baixa um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando o Grupo transfere os direitos contratuais de recebimento aos 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.

O Grupo não realizou, em 2020, 2019 e 2018, transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos.

*Passivos financeiros*

O Grupo baixa um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. O Grupo também baixa um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

Na baixa de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.



Créditos e débitos juntos a sócios de empreendimentos

O Grupo realiza operações com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SCPs, sobre as quais não incide remuneração. Essas operações se liquidam no encerramento da construção.

Conta corrente com empreendimentos

Tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração.

## 15 | INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

A movimentação dos investimentos no final do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 está assim apresentada:

Controladas	Participação	01.01.2018		Dividendos/Amortizações		Equivalência Patrimonial		31.12.2019		Aportes	Dividendos/Amortizações	Equivalência Patrimonial	31.12.2020
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado				
Portal Recanto das Pétales	84%	-	-	-	(1.010)	2.705	-	-	-	-	-	(885)	5.156
Portal Recanto dos Girassóis	84%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53)	5.263
Portal Jardim das Quaresmeiras	84%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.797	6.891
Portal Vila Jardim	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.125	1.125
Portal Quinta Das Pitangueiras	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	1.125	-	(973)	981
Portal Quinta das Macieiras	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	462	-	-	915
Portal Quinta dos Pinheiros	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	719	-	-	1.332
Portal Jardim das Angélicas	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	4.015	-	-	10.456
Portal Jardim das Petúlias	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	1.956	-	-	3.291
Portal Estância das Águas	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	7.924	-	-	12.255
Portal Mirante da Lagoa	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	871	-	-	2.125
Portal Mirante da Colina	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	1.893	-	-	3.738
Portal Vale das Nascentes	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	1.015	-	-	1.519
Portal Vale das Cachoeiras	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	1.855	-	-	504
Portal Recanto das Peônias	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	3.665	-	-	1.073
Outras SCPs	50% - 94%	31.231	-	-	(22.156)	28.015	-	37.090	-	(2.960)	(17.480)	(1.501)	13.965
<b>Total</b>		<b>31.231</b>	-	-	<b>(23.166)</b>	<b>30.720</b>	-	<b>38.785</b>	-	<b>(9.420)</b>	<b>835</b>	<b>30.200</b>	<b>79.286</b>

Controladas	Participação	Ativo						Passivo						Demonstração de Resultado		
		Circulante		Não Circulante		Total	Circulante		Não Circulante		Total	Resultado		Resultado		
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado						
Portal Recanto das Pétales	84%	828	6.761	2.135	168	5.286	458	1.046	5.286	458	1.046	5.286	458	1.046		
Portal Recanto dos Girassóis	84%	6.279	3.698	1.303	1.909	6.765	6.756	(63)	6.765	6.756	(63)	6.765	6.756	(63)		
Portal Jardim das Quaresmeiras	84%	24.563	4.240	17.983	916	9.904	42.937	9.815	9.904	42.937	9.815	9.904	42.937	9.815		
Portal Vila Jardim	100%	1.114	-	664	-	450	-	(675)	664	-	450	-	664	-		
Portal Quinta Das Pitangueiras	100%	285	1.461	(1.008)	5.945	5.945	1.215	457	(1.008)	5.945	915	1.215	457	981		
Portal Quinta das Macieiras	100%	5.918	-	(1.003)	5.945	915	1.202	453	5.945	915	1.202	453	453	453		
Portal Quinta dos Pinheiros	100%	7.363	-	(1.442)	7.473	1.332	1.672	613	7.473	1.332	1.672	613	613	613		
Portal Jardim das Angélicas	100%	23.005	1.148	12.612	2.701	8.840	15.750	4.825	12.612	2.701	8.840	15.750	4.825	4.825		
Portal Jardim das Petúlias	100%	15.080	1.097	8.122	2.792	5.263	11.139	3.307	8.122	2.792	5.263	11.139	3.307	3.307		
Portal Estância das Águas	100%	19.863	2.403	8.773	1.240	12.253	15.083	4.329	19.863	2.403	8.773	1.240	12.253	4.329		
Portal Mirante da Lagoa	100%	7.405	2.076	6.249	235	2.997	6.890	2.125	7.405	2.076	6.249	235	2.997	2.125		
Portal Mirante da Colina	100%	8.102	315	3.123	1.557	3.737	2.120	1.845	8.102	315	3.123	1.557	3.737	2.120		
Portal Vale das Nascentes	100%	7.804	-	6.273	12	1.519	1.768	504	7.804	-	6.273	12	1.519	1.768		
Portal Vale das Cachoeiras	100%	2.773	199	200	63	2.709	2.069	854	2.773	199	200	63	2.709	2.069		
Portal Recanto das Peônias	100%	8.507	975	4.579	164	4.739	2.841	1.073	8.507	975	4.579	164	4.739	2.841		
Outras SCPs	50% - 94%	4.555	23.316	6.969	33.579	(12.677)	795	(1.063)	4.555	23.316	6.969	33.579	(12.677)	795		
<b>Total</b>		<b>149.016</b>	<b>46.228</b>	<b>75.532</b>	<b>64.699</b>	<b>55.013</b>	<b>112.695</b>	<b>27.353</b>	<b>149.016</b>	<b>46.228</b>	<b>75.532</b>	<b>64.699</b>	<b>55.013</b>	<b>112.695</b>		

## 16 | IMOBILIZADO

Consolidado	Tx anuais	01.01.2018								Transfe-rências		Baixas 31.12.2020
		Adições		Baixas		31.12.2018		Adições		Baixas		
		Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Custo</b>		346	-	-	346	-	-	346	529	-	-	875
Benefitorias	20%	88	197	-	285	1.176	-	1.461	163	-	-	1.624
Máquinas e equipamentos	10%	203	270	-	473	528	-	1.001	228	-	(14)	1.215
Móveis e utensílios	10%	325	183	(145)	363	-	-	363	-	-	-	363
Veículos	20%	408	445	-	853	570	-	1.423	583	-	-	2.006
Computadores	20%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%	-	-	-	7.429	-	7.429	2.198	2.381	-	-	12.008
Aeronave	10%	-	1.095	-	1.095	1.315	-	2.410	-	-	-	2.410
Direito de uso Arrendamentos (16.1)	-	-	-	-	7.321	(451)	6.870	-	(1.600)	-	-	5.270
Estandes em construção	-	-	-	-	2.722	-	2.722	2.864	(2.381)	-	-	3.205
<b>Total do custo</b>		<b>1.370</b>	<b>2.190</b>	<b>(145)</b>	<b>3.415</b>	<b>21.061</b>	<b>(451)</b>	<b>24.025</b>	<b>6.565</b>	<b>-</b>	<b>(1.614)</b>	<b>28.976</b>
<b>Depreciação acumulada</b>												
Benefitorias	20%	(75)	(69)	-	(144)	(14)	-	(158)	(133)	-	-	(291)
Máquinas e equipamentos	10%	(17)	(10)	-	(27)	(91)	-	(118)	(128)	-	-	(246)
Móveis e utensílios	10%	(38)	(29)	-	(67)	(65)	-	(132)	(98)	-	-	(230)
Veículos	20%	(154)	(83)	132	(105)	(14)	-	(119)	(117)	-	-	(236)
Computadores	20%	(108)	(130)	-	(238)	(55)	-	(293)	(315)	-	-	(608)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%	-	-	-	(1.085)	-	(1.085)	(3.593)	-	-	-	(4.678)
Aeronave	10%	-	(91)	-	(91)	(95)	-	(186)	(240)	-	-	(426)
Direito de uso Arrendamentos (16.1)	-	-	-	-	(2.093)	-	(2.093)	(5.69)	-	-	-	(2.656)
Estandes em construção	-	-	-	-	(2.722)	-	(2.722)	(4.211)	(5.220)	-	-	(9.431)
<b>Total de depreciação acumulada</b>		<b>(392)</b>	<b>(422)</b>	<b>132</b>	<b>(682)</b>	<b>(3.529)</b>	<b>(457)</b>	<b>(4.211)</b>	<b>(5.220)</b>	<b>-</b>	<b>(1.614)</b>	<b>19.545</b>
<b>Total do mobilizado líquido</b>		<b>978</b>	<b>1.768</b>	<b>(13)</b>	<b>2.733</b>	<b>17.532</b>	<b>(451)</b>	<b>19.814</b>	<b>1.345</b>	<b>-</b>	<b>(1.614)</b>	<b>19.545</b>

Controladora	Tx anuais	01.01.2018								Transfe-rências		Baixas 31.12.2020
		Adições		Baixas		31.12.2018		Adições		Baixas		
		Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	Reap.	
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Custo</b>		345	-	-	345	-	-	345	530	-	-	875
Benefitorias	20%	88	107	-	195	1.075	-	1.270	151	-	-	1.421
Máquinas e equipamentos	10%	204	212	-	416	456	-	872	221	-	(14)	1.079
Móveis e utensílios	10%	326	183	(145)	364	-	-	364	-	-	(1)	363
Veículos	20%	408	408	-	816	565	-	1.381	584	-	-	1.965
Computadores	20%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%	-	-	-	7.429	-	7.429	3.299	1.280	-	-	12.008
Aeronave	10%	-	1.095	-	1.095	1.314	-	2.409	-	-	-	2.409
Direito de uso Arrendamentos (16.1)	-	-	-	-	7.300	(457)	6.843	-	(1.594)	-	-	5.249
Estandes em construção	-	-	-	-	2.722	-	2.722	1.376	(1.280)	-	-	2.818
<b>Total do custo</b>		<b>1.371</b>	<b>2.005</b>	<b>(145)</b>	<b>3.231</b>	<b>20.861</b>	<b>(457)</b>	<b>23.635</b>	<b>6.161</b>	<b>-</b>	<b>(1.609)</b>	<b>28.187</b>
<b>Depreciação acumulada</b>												
Benefitorias	20%	(75)	(69)	-	(144)	(14)	-	(158)	(133)	-	-	(291)
Máquinas e equipamentos	10%	(17)	(10)	-	(27)	(91)	-	(118)	(128)	-	-	(246)
Móveis e utensílios	10%	(38)	(29)	-	(67)	(65)	-	(132)	(98)	-	-	(230)
Veículos	20%	(155)	(83)	132	(106)	(14)	-	(120)	(116)	-	-	(236)
Computadores	20%	(108)	(116)	-	(224)	(62)	-	(286)	(309)	-	-	(595)
Estande de vendas e Apartamento modelo	33,33%	-	-	-	(1.085)	-	(1.085)	(3.593)	-	-	-	(4.678)
Aeronave	10%	-	(91)	-	(91)	(94)	-	(185)	(241)	-	-	(426)
Direito de uso Arrendamentos (16.1)	-	-	-	-	(2.087)	-	(2.087)	(5.53)	-	-	-	(2.640)
Estandes em construção	-	-	-	-	(2.722)	-	(2.722)	(4.171)	(5.171)	-	-	(9.342)
<b>Total de depreciação acumulada</b>		<b>(393)</b>	<b>(398)</b>	<b>132</b>	<b>(659)</b>	<b>(3.512)</b>	<b>(457)</b>	<b>(4.171)</b>	<b>(5.171)</b>	<b>-</b>	<b>(1.609)</b>	<b>18.845</b>
<b>Total do mobilizado líquido</b>		<b>978</b>	<b>1.607</b>	<b>(13)</b>	<b>2.572</b>	<b>17.349</b>	<b>(457)</b>	<b>19.464</b>	<b>990</b>	<b>-</b>	<b>(1.609)</b>	<b>18.845</b>

Na data de fechamento dos balanços apresentados, a administração do Grupo revisou e concluiu que não havia indicação de que algum dos seus ativos pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou fatores indicativos de perdas, conforme CPC 01.

## 17 | DIREITO DE USO DE ARRENDAMENTOS

## Ativo Direito de uso

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo Inicial (adoção em 01.01.2				

## 26 | PATRIMÔNIO LÍQUIDO

**26.1. Capital Social**

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 15.000, dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações, no valor unitário de R\$ 1,00 (Um real) cada, com as participações descritas a seguir:

	31.12.2020	%	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Eduarda de Campos Tolentino (a)	5.000	33,33%	5.000	33,33%	5.000	33,33%
JME Participações S/A	5.000	33,33%	5.000	33,33%	5.000	33,33%
Ávida Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A	5.000	33,33%	5.000	33,33%	5.000	33,33%
<b>Total</b>	<b>15.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.000</b>	<b>100,00%</b>

(a) *A companhia possui como ultimate parent (Controladora Final), a sócia Eduarda de Campos Tolentino.*

**26.2. Reserva de Lucros**

Reserva Legal  
É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/1976. A Companhia poderá deixar de constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante de reservas de capital, exercer a 30% do capital social. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de reserva legal perfazia o montante de R\$ 5.269 mil.

**Retenção de lucros**

A retenção de lucros para expansão dos negócios sociais, constituída após as destinações para reserva legal e dividendos, observando o disposto no artigo 199 da Lei nº 6.404/1976, não poderá exceder o montante do capital social. Esta reserva tem a finalidade de:

- I - Asegurar recursos para investimentos em bens de ativo permanente;
- II - Reforço de capital de giro, objetivando assegurar condições operacionais adequadas à realização do objeto social; e
- III - Financiar operações de resgate, reembolso ou aquisição de ações de emissão da BRZ.

O Estatuto Social especifica a obrigatoriedade de valor mínimo de distribuição de 25% sobre o resultado. Os lucros não distribuídos ficam retidos na Reserva de Lucros, enquanto não houver deliberação específica para distribuição ou aumento de capital. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de reserva de lucros perfazia o montante de R\$ 174.151 mil.

**26.3. Lucro por ação**

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básicos e diluído por ação:

	Controladora		Controladora	
	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018	01.01.2018 a 31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Lucro líquido do exercício	105.373	38.988	77.710	77.710
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	15.000	15.000	15.000	15.000
<b>Lucro básico e diluído por ação:</b>	<b>7,02</b>	<b>2,60</b>	<b>5,18</b>	<b>5,18</b>

**Lucro básico e diluído por ação:**

Lucro líquido do exercício

Média ponderada das ações ordinárias em circulação

**Lucro básico e diluído por ação:**

Lucro líquido do exercício

Média ponderada das ações ordinárias em circulação

**26.4. Dividendos**

Dividendos adicionais propostos

Dividendos mínimos obrigatórios - 25%

**Total**

Dividendos a pagar

Quantidade de ação ordinárias na data do balanço - mil

**Dividendos propostos por ação**

Em 31 de dezembro de 2020, foi destinado para pagamento, o montante de R\$ 25.026, representando R\$ 1,67 dividendos por ação. Sobre o saldo de reserva de lucros, foi destinado o valor de R\$ 10.519, representando R\$ 0,70 por ação. Entretanto, dos saldos destinados, o montante de R\$15.222 ainda se encontra provisionado para pagamento.

**27 | RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA**

A seguir, demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita operacional líquida apresentada na demonstração do resultado:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018	01.01.2018 a 31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Receita por incorporação imobiliária	629.125	442.380	495.552	518.247
Receita por permuta	23.853	41.450	44.060	14.623
Receita por venda de terrenos	764	–	–	264
Receita por atualização monetária	2.880	2.166	3.420	2.166
<b>Receita bruta total</b>	<b>656.622</b>	<b>485.996</b>	<b>543.032</b>	<b>535.697</b>
Impostos sobre vendas	(13.306)	(10.196)	(10.994)	(10.993)
Distratos	(48.001)	(45.472)	(35.616)	(38.391)
Ajuste a valor presente	1.549	(47)	(1.053)	1.043
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>596.864</b>	<b>430.281</b>	<b>495.369</b>	<b>487.356</b>

A receita de vendas de unidades imobiliárias em construção leva em consideração o AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 /IFRS 9 e também pela orientação do OCP 01(R1) Item 33 e 34. O Grupo utilizou uma taxa média de desconto de contas a receber de 1,7% a.a.

Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida em que ocorrem. O Grupo apresenta em sua receita bruta o total dos contratos firmados no exercício.

**27.1. Vendas contratadas de imóveis**

	Consolidado		Controladora	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Vendas contratadas a incorrer	221.014	120.985	156.432	82.585
Custos a incorrer para as vendas contratadas (*)	(136.331)	(76.236)	(99.305)	(50.100)
<b>Lucro bruto</b>	<b>84.683</b>	<b>44.749</b>	<b>57.127</b>	<b>32.485</b>

(\*) *Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.*

**28 | CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

O Grupo optou por apresentar a demonstração do resultado consolidado por função e apresenta, a seguir, o detalhamento por natureza:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018	01.01.2020 a 31.12.2020
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Custos de terrenos, construção e manutenção	(187.701)	(144.017)	(178.072)	(140.119)
Consórcios	(120.201)	(106.597)	(101.949)	(106.160)
Salários, encargos e benefícios	(72.694)	(54.497)	(47.642)	(67.043)
Utilidades (água, energia e outros)	(24.943)	(18.229)	(20.490)	(23.365)
Comissões, marketing e publicidade	(24.823)	(21.733)	(21.177)	(21.066)
Aluguel	(17.134)	(14.181)	(13.123)	(15.496)
Encargos financeiros	(13.585)	(7.375)	(7.720)	(12.539)
Despesas tributárias	(3.335)	(1.050)	(1.241)	(3.312)
Depreciação e amortização	(5.939)	(3.601)	(5.388)	(5.890)
Outras	(12.807)	(10.745)	(9.470)	(9.152)
<b>Total de custos e despesas</b>	<b>(483.162)</b>	<b>(382.025)</b>	<b>(401.422)</b>	<b>(404.144)</b>
<b>Classificados como:</b>				
Custo dos imóveis vendidos	(412.217)	(331.152)	(348.755)	(341.233)
Despesas gerais e administrativas	(36.874)	(24.394)	(28.273)	(15.873)
Despesas comerciais	(34.073)	(26.479)	(24.394)	(30.131)
<b>Total de custos e despesas</b>	<b>(483.162)</b>	<b>(382.025)</b>	<b>(401.422)</b>	<b>(404.144)</b>

**29 | RESULTADO FINANCEIRO**

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018	01.01.2020 a 31.12.2020
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Despesas financeiras	(287)	(102)	(97)	(223)
Juros pagos a fornecedores	(2.614)	(95)	(78)	(2.455)
Juros e encargos sobre debêntures	(4.727)	–	–	(3.800)
Outras despesas financeiras	(102)	(427)	(235)	(94)
<b>(7.730)</b>	<b>(624)</b>	<b>(346)</b>	<b>(6.572)</b>	<b>(3.011)</b>
Receitas financeiras	7.925	5.181	3.641	7.180
Rendimentos de aplicações financeiras	9.172	–	–	7.465
Receitas de correção monetária (a)	1.852	198	219	962
Outras receitas financeiras	18.949	5.379	3.860	15.607
<b>18.949</b>	<b>5.379</b>	<b>3.860</b>	<b>15.607</b>	<b>4.370</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>11.219</b>	<b>4.755</b>	<b>3.514</b>	<b>9.035</b>

(a) Partir de 2020, os instrumentos particulares de compra e venda de imóveis da Companhia junto a seus clientes, passaram a conter cláusula de atualização monetária com base no IGP-M + 1% a.m., ocasionando nas receitas de correção monetária dispostas no resultado financeiro.

Os encargos financeiros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados na rubrica de imóveis em construção de acordo com o OCP 01(R1). Foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, os montantes de R\$ 13.585 em 31 de dezembro de 2020, para o consolidado (R\$ 7.375 em 2019 e R\$ 7.721 em 2018) e R\$ 12.539 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 5.801 2019 e R\$ 3.345 em 2018), para a controladora, respectivamente. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência das vendas.

**30 | IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPES tributadas pelo RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	01.01.2020 a 31.12.2020	01.01.2019 a 31.12.2019	01.01.2018 a 31.12.2018	01.01.2020 a 31.12.2020
		Reapresentado	Reapresentado	Reapresentado
Receita de incorporação imobiliária	596.864	447.968	503.832	487.356
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
<b>Despesa de IRPJ e CSLL sobre:</b>				
Receita de incorporação imobiliária	(11.460)	(8.601)	(9.674)	(9.357)
<b>Despesa no resultado</b>	<b>(11.460)</b>	<b>(8.601)</b>	<b>(9.674)</b>	<b>(9.357)</b>
Corrente	(12.525)	(8.265)	(8.452)	(6.488)
Diferido	1.065	(336)	(1.222)	1.105
<b>(11.460)</b>	<b>(8.601)</b>	<b>(9.674)</b>	<b>(9.357)</b>	<b>(6.776)</b>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	119.306	55.809	96.959	115.479
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
<b>(40.472)</b>	<b>(18.975)</b>	<b>(32.966)</b>	<b>(39.263)</b>	<b>(18.036)</b>
Patrimônio de afetação	202.934	145.559	165.701	165.701
Outras (adições) exclusões permanentes	(163.429)	(130.813)	(135.359)	(127.186)
<b>(967)</b>	<b>(4.229)</b>	<b>(2.624)</b>	<b>(748)</b>	<b>(1.980)</b>
Composição da despesa no resultado	(967)	(4.229)	(2.624)	(748)
Corrente	(967)	(4.229)	(2.624)	(748)
Diferido	–	–	–	–
<b>(967)</b>	<b>(4.229)</b>	<b>(2.624)</b>	<b>(748)</b>	<b>(1.980)</b>
<b>Total imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(12.427)</b>	<b>(12.830)</b>	<b>(12.298)</b>	<b>(10.105)</b>
<b>Alíquota efetiva</b>	<b>10,4%</b>	<b>8,3%</b>	<b>12,7%</b>	<b>8,8%</b>

(\*) *Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.12.*

O Grupo (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal para o imposto de renda e base de cálculo para a contribuição social, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização por meio de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPES (RET), os montantes diferidos têm como objetivo a manutenção temporária do saldo de RET sobre suas unidades permutadas.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS				
Aos				
Administradores e Acionistas da				
BRZ Empreendimentos e Construções S.A.				
Belo Horizonte - MG				
<b>Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM</b>				
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.				
Nossas opiniões, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BRZ Empreendimentos e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).				
<b>Base para opinião</b>				
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela demonstração de demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.				
<b>Ênfase - Reconhecimento de receita</b>				
Conforme descrito nas notas explicativas nos 2 e 7.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não suportados pelo aspecto relacionado à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/ICVM/SNC/SEP nº-02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.				
<b>Ênfase - Representação dos valores correspondentes</b>				
Chamamos atenção à nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que em decorrência da correção de erros referentes ao ajuste a valor presente do custo a receber, insuficiência de provisão para créditos de liquidação duvidosa, apresentação do saldo de equivalentes de caixa e efeitos de ajustes na aplicação do CPC 06(R2)/IFRS 16 - Arrendamentos, os valores correspondentes referentes aos exercícios anteriores findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo retificados como previsto na NBC TG 23 Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erros. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.				
<b>Principais assuntos de auditoria</b>				
Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.				
Nós examinamos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.				
<b>Conformidade de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção</b>				
Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão ("POC" (Percentage of Completion)). O Grupo (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal para o imposto de renda e base de cálculo para a contribuição social, sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização por meio de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPES (RET), os montantes diferidos têm como objetivo a manutenção temporária do saldo de RET sobre suas unidades permutadas.				

Outros assuntos

Demónstrações 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 NBC TG 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 nessa Norma 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 esse 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, com o objetivo de 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, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da 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, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.

• Obtivemos 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.</