

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do relatório
do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos de 31 de dezembro de 2019 e 2018	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. José de Souza Campos, 507 - 12º andar Cambuí, Campinas (SP)

T +55 19 2042-1036

Aos Quotistas e Administradores da
3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Campinas – SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião

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 auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com estas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 2.3, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto.

Responsabilidades da Administração e da governança sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 contábeis individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de 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 contábeis individuais e consolidadas, 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 objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Campinas, 30 de março de 2020



Élica Daniela da Silva Martins
CT CRC 1SP-223.766/O-0

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.001	1.754	6.269	6.877
Contas a receber de clientes	4	39	198	214.905	202.879
Imóveis a comercializar	5	-	-	288.383	352.779
Adiantamento a fornecedor	-	70	15	99	53
Despesas antecipadas	-	-	2	21	25
Impostos e contribuições a recuperar	6	2.288	2.089	2.884	2.827
Outros ativos	8	181	15.132	20.521	39.300
Total do ativo circulante		<u>4.579</u>	<u>19.190</u>	<u>533.082</u>	<u>604.740</u>
Ativo não circulante					
Contas a receber de clientes	4	-	-	3.749	12.147
Partes relacionadas	7	10.956	9.409	5.362	27.662
Deposito judiciais	17.c	109	199	4.612	1.865
Outros ativos	8	64.430	36.061	64.430	36.544
Investimentos	9	655.697	644.247	69.241	63.116
Imobilizado	10	2.026	76	2.706	109
Intangível	-	447	632	447	632
Total do ativo não circulante		<u>733.665</u>	<u>690.624</u>	<u>150.547</u>	<u>142.075</u>
Total do ativo		<u><u>738.244</u></u>	<u><u>709.814</u></u>	<u><u>683.629</u></u>	<u><u>746.815</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Passivo circulante					
Fornecedores	12	441	681	6.181	7.243
Obrigações pela compra de terrenos	13	-	-	31.408	31.046
Impostos e contribuições a recolher	-	101	134	985	2.163
Provisão para distrato	15	-	-	9.139	15.249
Salários e encargos a pagar	-	1.887	1.591	1.897	1.602
Outros passivos	14	209.146	142.089	65.989	51.601
Total do passivo circulante		211.575	144.495	115.599	108.904
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos LP	11	132.370	132.549	132.370	132.549
Partes relacionadas	7	398.793	367.739	381.796	373.600
Tributos diferidos	16.a	-	-	15.178	11.197
Provisão para contingências	17.a	433	2.454	41.217	62.893
Passivo a descoberto	9	17.039	19.715	-	2.884
Provisão para garantia	18	-	-	17.535	13.770
Outros passivos	14	1.620	-	2.202	-
Total do passivo não circulante		550.255	522.457	590.298	596.893
Capital social	19.a	360.091	112.000	360.091	112.000
Adiantamento futuro aumento capital	-	12.570	248.160	12.570	248.160
Prejuízos acumulados	-	(396.247)	(317.298)	(396.247)	(317.298)
Patrimônio líquido negativo atribuível a acionistas da controladora		(23.586)	42.862	(23.586)	42.862
Participações de não controladores	-	-	-	1.318	(1.844)
Total Patrimônio líquido negativo		(23.586)	42.862	(22.268)	41.018
Total do passivo e patrimônio negativo		738.244	709.814	683.629	746.815

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita operacional líquida	20	12.258	13.997	72.321	50.768
Custo líquido	21	24	17	(70.599)	34.879
Prejuízo Bruto		12.282	14.014	1.722	85.647
Receitas/ (despesas) operacionais					
Com vendas	21	(1.310)	(798)	(1.567)	(3.341)
Gerais e administrativas	21	(16.399)	(31.378)	(37.281)	(42.012)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(32.878)	66.115	(4.976)	2.059
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-	66	302	3.924	3.300
		(50.521)	34.241	(39.900)	(39.994)
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras		(38.239)	48.255	(38.178)	45.653
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	22	(40.864)	(56.251)	(40.042)	(50.945)
Receitas financeiras	22	124	327	2.622	1.748
		(40.740)	(55.924)	(37.420)	(49.197)
Prejuízo antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social		(78.979)	(7.669)	(75.598)	(3.544)
Imposto de renda e contribuição social – corrente	16.b	-	-	(1.838)	(2.775)
Imposto de renda e contribuição social – diferido	16.b	30	-	(1.536)	(2.528)
		30	-	(3.374)	(5.303)
Prejuízo do exercício		(78.949)	(7.669)	(78.972)	(8.847)
Atribuível aos:					
Acionistas controladores	-	-	-	(78.949)	(7.669)
Participações de não controladores	-	-	-	(23)	(1.178)
Prejuízo líquido do exercício		(78.949)	(7.669)	(78.972)	(8.847)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Lucro/Prejuízo do exercício	(78.949)	(7.669)	(78.972)	(8.847)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente	(78.949)	(7.669)	(78.972)	(8.847)
Atribuível aos:				
Acionistas controladores	-	-	(78.949)	(7.669)
Participação dos não controladores	-	-	(23)	(1.178)
	-	-	(78.972)	(8.847)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Notas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>	<u>Participação de não controladores</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017		112.000	223.160	(309.629)	25.531	(4.977)	20.554
Prejuízo do exercício	-	-	-	(7.669)	(7.669)	(1.178)	(8.847)
Adiantamento futuro aumento de capital	19.b	-	25.000	-	25.000	-	25.000
Outras transações com não controladores	-	-	-	-	-	4.311	4.311
Saldos em 31 de dezembro de 2018		112.000	248.160	(317.298)	42.862	(1.844)	41.018
Prejuízo do exercício	-	-	-	(78.949)	(78.949)	(23)	(78.972)
Adiantamento futuro aumento de capital	19.b	-	12.501	-	12.501	-	12.501
Integralização de capital	19.a	248.091	(248.091)	-	-	-	-
Outras transações com não controladores	-	-	-	-	-	3.185	3.185
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>360.091</u>	<u>12.570</u>	<u>(396.247)</u>	<u>(23.586)</u>	<u>1.318</u>	<u>(22.268)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Prejuízo antes dos impostos	(78.949)	(7.669)	(78.972)	(3.544)
Depreciação	315	48	374	98
Amortização	212	217	185	236
Valor residual de intangíveis baixados	2	-	42	80
Equivalência patrimonial	32.878	(66.115)	4.976	(2.059)
Baixa de investimentos	-	25	-	80
Imposto diferido	-	-	3.981	-
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	-	-	84	(4.539)
(Reversão) constituição provisão para garantia	-	-	3.765	1.517
Constituição provisão para contingências	(2.021)	285	(21.676)	19.492
(Reversão) Constituição provisão para distrato	-	(24)	(6.110)	(21.589)
Constituição provisão custo ou mercado imóveis a comercializar	-	-	(2.175)	-
Constituição (Reversão) provisão juros	7.873	2.548	7.873	2.549
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	159	1	(3.712)	40.285
Adiantamento a fornecedores	(55)	4	(46)	265
Imóveis a comercializar	-	-	66.571	(33.268)
Despesas antecipadas	2	(1)	4	462
Deposito judicial	90	-	(2.747)	(1.556)
Impostos a recuperar	(199)	(345)	(57)	(734)
Outros Ativos	(13.418)	(15.241)	(9.107)	(65.955)
Partes relacionadas	(1.547)	(30.539)	22.300	(22.302)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Obrigações pela compra de terrenos	-	-	362	(13.318)
Fornecedores	(240)	241	(1.062)	(10.732)
Adiantamento a clientes	-	12.434	-	12.393
Impostos e contribuições a recolher	(33)	1	(1.178)	(15.133)
Partes relacionadas a pagar	31.054	(17.342)	8.196	-
Salários e encargos a pagar	296	70	295	68
Pagamento de juros de empréstimos	(8.052)	-	(8.052)	-
Outros Passivos	66.450	113.046	13.618	(1.272)
Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas atividades operacionais	34.817	(8.359)	(2.268)	(118.476)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição do imobilizado e intangível	(67)	(2)	(41)	(2)
Aumento participação investimento	(47.004)	-	(13.985)	(971)
Caixa e equivalentes de caixa aplicado nas atividades de investimento	(47.071)	(2)	(14.026)	(973)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e mútuos	-	130.000	-	189.914
Integralização de capital	12.501	(119.082)	12.501	25.000
Pagamento de Principal de Mútuo	-	-	-	-
Participação de Não Controladores	-	(6.009)	3.185	-
Pagamentos de Principal e Juros (Empréstimos)	-	(125.000)	-	(224.540)
Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas atividades de financiamento	12.501	(120.091)	15.686	(9.626)
Aumento/ (redução) o do caixa e equivalentes de caixa	247	(128.451)	(608)	(129.075)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	1.754	130.205	6.877	135.952
No final do exercício	2.001	1.754	6.269	6.877
Aumento/ (redução) o do caixa e equivalentes de caixa	247	(128.451)	(608)	(129.075)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A., pertencente ao Grupo NC, anteriormente denominada como ACS Incorporação S.A. (“Companhia”), foi constituída em 11 de maio de 2006 na forma de sociedade anônima de capital fechado, sediada na Avenida José de Souza Campos, 753, Município de Campinas, no Estado de São Paulo, e tem como objetivo e como atividade preponderante a compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporações imobiliárias, construções de imóveis destinados à venda, e a prestação de serviços de consultorias em assuntos relativos ao mercado imobiliário, pesquisa, lavra, beneficiamento e comércio de minerais, especialmente argilas, areias, pedras, pedregulhos e cerâmicas, participar como sócia quotista em outras sociedades, e serviços de escritório e apoio administrativo.

A Companhia participa nas seguintes controladas e coligadas:

Controlada e coligada	Participação %
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%
3Z Araca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Barão Geraldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88%
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Carnauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	100%
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda.	100%
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Jaguariúna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Jatobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
3Z Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%

Controlada e coligada	Participação %
3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S/A	100%
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%
3Z Tokio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
3Z Manacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%
BNI ACS Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	70%
Boulevard Viva Vista SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44%
Ferreira De Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25%
ICS Engenharia, Arquitetura E Construções Ltda.	100%
Reserva das Araucarias Empreend.Imob.Ltda. - Me	35%
Roberto Marinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	60%
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda .	100%
Viva Vista Alameda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
Viva Vista Araucária SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
Viva Vista Aroma SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%
Viva Vista Bosque SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
Viva Vista Brisa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
Viva Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
Viva Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
Viva Vista Encanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97%
Viva Vista Esplanada SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
Viva Vista Harmonia SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%
Viva Vista Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92%
Viva Vista Mirante SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%
Viva Vista Paisagem SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%
Viva Vista Panorama SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
Viva Vista Passeio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%
Viva Vista Plaza SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%
Viva Vista Pomar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
Viva Vista Recanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
Viva Vista Solar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%
Viva Vista Vereda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%

2. Políticas contábeis adotadas

2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A Companhia, com base no § 6o, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do valor adicionado.

As demonstrações contábeis da Companhia foram aprovadas na reunião da diretoria, realizada em 30 de março de 2020, considerando os eventos subsequentes ocorridas até esta data, que tiveram impactos sobre as referidas demonstrações contábeis.

2.1.2. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua (a moeda funcional).

As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação.

2.2. Base de consolidação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, consistentes com as práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nos casos aplicáveis, a existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla, ou não, outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a companhia e deixam de ser consolidadas, nos casos aplicáveis, a partir da data em que o controle cessa.

As controladas foram consolidadas integralmente, com o respectivo cálculo da participação dos acionistas não controladores, incluindo as contas de ativo, passivo, receitas e despesas, segundo a natureza de cada conta, complementada com as eliminações de: **(a)** saldos de investimentos e do patrimônio líquido; **(b)** saldos de contas correntes e outros saldos integrantes do ativo e/ou passivo mantidos entre as empresas consolidadas; e **(c)** receitas e despesas, bem como lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas.

2.3. Principais práticas contábeis

a) Apuração e apropriação do resultado de incorporação e loteamento

- (i) Nas vendas a prazo de unidade concluída: no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- (ii) Nas vendas de unidades não concluídas, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), a saber:

As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos (POC), incluindo os custos de projetos e terreno.

As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i) acima, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos e superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes e os juros pré-fixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Orçamentos de obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia e de suas controladas de acordo com o método contábil utilizado. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente.

Comissões sobre as vendas

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas no resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) no momento que são incorridas.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa, quando aplicável e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

c) Contas a receber de clientes e Perdas Esperadas para Crédito de Liquidação Duvidosa (PECLD)

Os saldos de contas a receber são apresentados ao valor presente e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 4.

Quando concluída a construção, a totalidade do contas a receber estará apropriado contabilmente sendo os juros e variações monetárias apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência.

Sua classificação como circulante é estruturada sobre sua projeção de realização financeira, sendo registrados como circulante as parcelas previstas a vencer para os próximos 12 meses de forma limitada aos montantes societários reconhecidos. Caso contrário, são demonstrados como não circulante.

d) Imóveis em construção

No período de construção os imóveis são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois, o menor.

O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos, materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para produção.

A Companhia adquire os terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente, por meio da participação na receita do empreendimento ou por meio de permuta física, com o compromisso de entrega de unidades imobiliárias do empreendimento a ser desenvolvido nos respectivos terrenos ou em outros empreendimentos. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Companhia e suas investidas revisam anualmente o valor contábil dos imóveis a comercializar e terrenos para futuras incorporações, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar que seu valor realizável líquido é menor que o valor registrado. O critério dessa avaliação leva em consideração a expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários, o fluxo de caixa projetado descontado e o valor de mercado dos imóveis.

e) Investimentos

São representados por investimentos em empresas controladas e coligadas e avaliados pelo método de equivalência patrimonial no balanço individual, em decorrência da participação da Companhia. As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora com exceção das empresas com administração externa. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as mesmas adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial para fins de demonstrações contábeis da controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos em controladas e coligadas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável com a diferença entre o valor recuperável da controlada e coligada e o valor contábil, e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

A participação societária na controlada e coligada será apresentada na demonstração do resultado como equivalência patrimonial, representando o lucro (prejuízo) líquido atribuível aos acionistas da controlada.

f) Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição ou construção, acrescido, quando aplicável, de juros capitalizados durante o período de construção, para os casos de ativos qualificáveis, líquido de depreciação acumulada e de provisão para redução ao valor recuperável de ativos para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização.

A depreciação é computada pelo método linear e com base na vida útil estimada de cada bem, conforme taxas demonstradas na Nota Explicativa nº 10.

	Vida útil estimada
Instalações	5
Máquinas e equipamentos	10
Equipamentos de informática	5
Móveis e utensílios	10

Os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da Companhia, originados de operações de arrendamento do tipo financeiro, são registrados como se fosse uma compra financiada, reconhecendo no início de cada operação um ativo imobilizado e um passivo de financiamento, sendo os ativos também submetidos às depreciações calculadas de acordo com as vidas úteis estimadas dos respectivos bens.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômico-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

g) Avaliação do valor recuperável dos ativos (exceto ágio)

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um evento de perda) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;

- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras;
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo; condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

h) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço em que a Companhia atua e gera lucro tributável. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Entretanto, o imposto de renda e a contribuição social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

i) Instrumentos financeiros

Os ativos e os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: **(1)** ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; **(2)** ativos financeiros mantidos até o vencimento; **(3)** ativos financeiros disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

1) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para este fim, principalmente, no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

2) Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

3) Ativos financeiros disponíveis para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que possam ter seus valores justos estimados razoavelmente.

j) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, por meio da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

k) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

l) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC nº 03 “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

2.4. Principais julgamentos e estimativas contábeis

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos, para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período ou períodos posteriores, caso a revisão afete tanto o período presente como períodos futuros.

A seguir, são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

a) Provisões para contingências

A Companhia e suas controladas são parte de diversos processos judiciais e administrativos, como descrito na Nota Explicativa nº 17. Provisões são constituídas para todos os riscos referentes a processos judiciais que representem perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, hierarquia das leis, jurisprudências disponíveis, decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. A Administração acredita que essas provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações contábeis de acordo com o CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes onde uma provisão deve ser constituída quando:

- (a) A entidade tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) como resultado de evento passado;
- (b) Seja provável que será necessária uma saída de recursos que incorporam benefícios econômicos para liquidar a obrigação;
- (c) Possa ser feita uma estimativa confiável do valor da obrigação.

Se essas condições não forem satisfeitas, nenhuma provisão deve ser reconhecida.

b) Perdas esperadas para crédito de liquidação duvidosa

É constituída quando existe expectativa de que o crédito não será realizado. A constituição é realizada com base em política interna, a qual leva em consideração os títulos do contas a receber vencidos há mais de 120 dias, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 4.

Diante desta análise, deve-se aplicar sobre a base o valor da tabela de vendas, e sobre tal valor aplicar a taxa de desconto praticada pelo departamento Comercial, a taxa média das comissões e alíquotas de impostos de acordo com cada regime de tributação. Com base em tal cálculo, teremos o valor realizável líquido.

Com base nas informações obtidas com a aplicação das regras, deve-se avaliar os valores em aberto por cliente x o valor líquido realizável. Se o valor líquido realizável for superior ao valor em aberto no contas a receber do cliente, não é necessário constituir provisão, caso o valor seja inferior, a diferença de valor deverá ser provisionada.

c) Provisão para distrato

As provisões para distrato foram constituídas por deliberação da administração, conforme Nota Explicativa nº 15, onde classifica os contratos em aberto há mais de 120 dias na carteira de inadimplentes. Do valor líquido recebido em caixa, por contrato, calcula-se um percentual do valor recebido da unidade distratada, ao cliente em questão, onde o percentual de devolução é avaliado trimestralmente, de acordo com a base histórica praticada pela 3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

d) Provisão para garantia

As provisões para garantia são calculadas utilizando o percentual de 3% sobre o valor das vendas, considerando o período de 05 anos após a entrega da obra pela construtora, como descrito na Nota Explicativa nº 18. O percentual utilizado foi calculado com base na prática adotada atualmente pelo mercado.

e) Provisão de custo ao mercado

A provisão de custo ao mercado consiste quando o ativo está desvalorizado e seu valor contábil excede seu valor recuperável (venda). Sendo assim, o valor dos estoques deve ser registrado contabilmente pelo menor valor entre o custo e o preço de venda.

O cálculo da provisão consiste em avaliar o valor médio de venda por unidade, considerando as dez últimas vendas do empreendimento em questão, com o valor de venda realizável, comparando com o saldo de imóveis a comercializar registrado em sistema, onde diante deste cenário, a provisão é constituída quando o saldo de imóveis a comercializar registrado na contabilidade é maior que o valor de venda realizável. Caso contrário, a provisão não é constituída.

2.5. Novas normas contábeis – Novas e alterações/atualizações ocorridas Normas e interpretações novas e revisadas, já emitidas e adotadas:

Norma	Descrição	Vigência a partir de:
CPC 06 (R2) - Arrendamento mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 16. Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
ICPC 22 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro	Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade - IFRIC 23. A Companhia não identificou impactos relacionados incerteza no imposto de renda e contribuição social ativos.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IFRS 10 e IAS 28	Mensuração a valor justo de coligadas e empreendimento controlado em conjunto.	A ser determinado.

CPC 06 / IFRS 16 Leases (Arrendamento Mercantil)

A Companhia adotou inicialmente o CPC 06 / IFRS 16 Leases (Arrendamento Mercantil), a partir de 1º de janeiro de 2019, usando o método de efeito cumulativo, com aplicação inicial da norma na data inicial (ou seja, 1º de janeiro de 2019). Como resultado, a Companhia não aplicou os requerimentos do CPC 06 (IFRS 16) ao período comparativo apresentado. A aplicação dos requerimentos do CPC 06 / IFRS 16 Leases (Arrendamento Mercantil) resultaram na constituição de ativos de direito de uso no valor de R\$ 2.972, de passivos de arrendamento de R\$ 2.972. Os valores do passivo de arrendamento estão apresentados pelo fluxo de pagamentos descontados a valor presente pela taxa incremental dos contratos de empréstimos. A taxa média de desconto na adoção inicial foi 9,98% a.a.. Os saldos de ativos e passivos estavam iguais no momento da inicial da adesão, não houve impacto nos lucros acumulados.

Definição de arrendamento

Anteriormente, a Companhia determinava, no início do contrato, se ele era ou continha um arrendamento conforme o ICPC 03/IFRIC 4 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. A Companhia agora avalia se um contrato é ou contém um arrendamento com base na definição de arrendamento, descrita na Nota Explicativa nº10.

Na transição para o CPC 06(R2)/IFRS 16, a Companhia escolheu aplicar o expediente prático com relação à definição de arrendamento, que avalia quais transações são arrendamentos. A Companhia aplicou o CPC 06(R2)/IFRS 16 apenas a contratos previamente identificados como arrendamentos.

Os contratos que não foram identificados como arrendamentos de acordo com o CPC 06(R1)/IAS 17 e ICPC 03/IFRIC 4 não foram reavaliados quanto à existência de um arrendamento de acordo com o CPC 06(R2)/IFRS 16. Portanto, a definição de um arrendamento conforme o CPC 06(R2)/IFRS 16 foi aplicada apenas a contratos firmados ou alterados em ou após 1º de janeiro 2019.

(i) Arrendamento classificado como arrendamento operacional conforme CPC 06(R1)/IAS 17

Anteriormente, a Companhia classificava os arrendamentos imobiliários como arrendamentos operacionais de acordo com o CPC 06(R1)/IAS 17. Na transição, para esses arrendamentos, os passivos de arrendamento foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos

remanescentes do arrendamento, descontados à taxa de empréstimo incremental da Companhia em 1º de janeiro de 2019. Os ativos de direito de uso são mensurados:

- Pelo seu valor contábil como se o CPC 06(R2)/IFRS 16 tivesse sido aplicado desde a data de início, descontado usando a taxa de empréstimo incremental da Companhia na data da aplicação inicial: a Companhia aplicou essa abordagem ao seu maior arrendamento imobiliário; ou
- Por um valor igual ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer recebimentos de arrendamento antecipados ou acumulados: a Companhia aplicou essa abordagem a todos os outros arrendamentos mercantis.

A Companhia testou seus ativos de direito de uso quanto à perda por redução ao valor recuperável na data de transição e concluiu que não há indicação de que os ativos de direito de uso apresentem problemas de redução ao valor recuperável.

A Companhia utilizou vários expedientes práticos ao aplicar o CPC 06(R2)/IFRS 16 a arrendamentos anteriormente classificados como arrendamentos operacionais de acordo com o CPC 06(R1)/IAS 17. Em particular:

- Não reconheceu ativos e passivos de direito de uso para arrendamentos cujo prazo de arrendamento se encerra dentro de 12 meses da data da aplicação inicial;
- Não reconheceu ativos e passivos de direito de uso para arrendamentos de ativos de baixo valor (por exemplo, equipamentos de TI);
- Excluiu os custos diretos iniciais da mensuração do ativo de direito de uso na data da aplicação inicial; e utilizou retrospectivamente ao determinar o prazo do arrendamento.

2.6. Gestão de riscos e instrumentos financeiros

a) Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas controladas contratam operações envolvendo instrumentos financeiros, quando aplicável, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais e financeiras.

São contratados aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos. A classificação depende da finalidade para qual foram adquiridos.

A Administração determina sua classificação no seu reconhecimento inicial.

A gestão desses instrumentos financeiros é realizada por meio de políticas, definição de estratégias e estabelecimento de sistemas de controle, sendo monitorada pela Administração da Companhia.

A companhia reconhece recebíveis inicialmente na data em que foram faturados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Caixa e equivalente de caixa

Abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados nas obrigações de curto prazo.

Aplicações financeiras

De acordo com a Política de Aplicações Financeiras estabelecida, a Administração da Companhia e de suas controladas elege as instituições financeiras com as quais os contratos podem ser celebrados, segundo avaliação do rating de crédito da contraparte em questão, percentual máximo de exposição por instituição de acordo com o rating e percentual máximo do patrimônio líquido do banco.

Ativos financeiros a custo amortizado

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável.

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

Outros passivos financeiros

São mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são registrados com base nos juros contratuais de cada operação, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 11.

b) Gestão de risco financeiro

Fatores de risco financeiro

As atividades da companhia o expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (risco de taxa de juros e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez.

O Conselho de Administração estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, como risco de taxa de juros, risco de crédito e investimento de excedentes de caixa.

b.1) Risco de mercado

A Companhia está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de mudanças nas taxas de juros.

Risco de taxa de juros

O risco de taxa de juros da Companhia decorre de aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos longo prazo. A Administração da Companhia tem como política manter os indexadores de suas exposições às taxas de juros ativas e passivas atrelados a taxas pós-fixadas. As aplicações financeiras e os empréstimos e financiamentos, são corrigidos pelo CDI pós-fixado, conforme contratos firmados com as instituições financeiras.

b.2) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a riscos de crédito relacionados aos instrumentos financeiros contratados na gestão de seus negócios. Consideram baixo o risco de não liquidação das operações que mantêm em instituições financeiras com as quais operam, que são consideradas pelo mercado como de primeira linha.

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber em aberto. A área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas de acordo com os limites determinados pelo Conselho de Administração. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Banco	86	37	1.168	1.573
Aplicações financeiras	1.915	1.717	5.101	5.304
Total	2.001	1.754	6.269	6.877

Foram classificados como caixa e equivalentes de caixa, contas bancárias e aplicações financeiras Compromissadas e Certificados de Depósitos Bancários que possuem liquidez imediata e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, e por estarem sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2019, as aplicações financeiras em operações compromissadas estão remuneradas pela taxa média de 90% do CDI (89% do CDI em 2018), sendo representadas por carteira de 85% compromissada (82% em 2018) e, podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

4. Contas a receber de clientes

a) Composição dos saldos por tipo de operação

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Contas a receber de clientes	-	160	7.742	10.473
Demais clientes	39	38	63	63
Unidades	-	-	211.635	205.192
Perdas esperadas para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(786)	(702)
Total	39	198	218.654	215.026
Total circulante	39	198	214.905	202.879
Total não circulante	-	-	3.749	12.147

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1, a Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas.

As contas a receber de clientes de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves ou obtenção do Termo de Verificação de Obra ("TVO") nos loteamentos. Após a entrega das chaves ou obtenção do TVO, as contas a receber são acrescidas de juros – Tabela Price e atualizadas pelo IGP-M. As vendas de lotes são atualizados pela variação IPCA e IGP-M acrescidos de juros. As perdas esperadas para crédito de liquidação duvidosa são reconhecidas pelo valor líquido do contas a receber menos o valor de mercado da unidade vendida e respectivos impostos. As vendas têm garantia real do próprio retorno dos imóveis.

Segue a movimentação de tal provisão:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Em 1º de janeiro	-	-	(702)	(5.241)
Constituição das perdas esperadas para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(5.126)	(27)
Reversão das perdas esperadas para crédito de liquidação duvidosa	-	-	5.042	4.566
Total	-	-	(786)	(702)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
A vencer	-	116	2.063	572
Até 30 dias	-	-	543	756
De 31 a 60 dias	-	-	173	74
De 61 a 90 dias	-	-	69	168
De 91 a 180 dias	-	-	91	137
De 181 a 360 dias	-	82	267	640
Acima de 361 dias	39	-	4.599	8.189
	39	198	7.805	10.536

b) Composição dos saldos por idade de vencimento

Apresentamos acima os montantes em aberto da posição financeira a receber de clientes em 31 de dezembro de 2019 e 2018 e deduzimos a parcela de receita a apropriar. A receita de vendas a apropriar refere-se à parcela residual da receita calculada pelo método de transferência, conforme descrição na Nota Explicativa nº 20.

Esses contratos de venda imobiliária têm como garantia os respectivos imóveis comercializados ou possuem cláusula de alienação fiduciária, que permite, em eventual situação de inadimplência, a rápida retomada do imóvel para posterior revenda.

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Estoque de incorporação	-	-	752.852	729.835
Imóveis em construção	-	-	-	21.890
Estoque de projeto (iii)	-	-	29.732	29.728
Estoque de terreno (i)	-	-	156.583	156.583
Juros capitalizados (ii)	-	-	58.692	58.330
Adiantamento elevadores	-	-	(200)	329
Provisão custo x mercado	-	-	(7.796)	(9.971)
Apropriação custo obra	-	-	(701.480)	(633.945)
Total	-	-	288.383	352.779

- (i) As classificações dos terrenos consistem para futuros lançamentos de incorporações. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda;
- (ii) Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em "Imóveis a comercializar" das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica "custo dos imóveis vendidos" de acordo com as unidades vendidas. No ano de 2019 e 2018, não houve capitalização de financiamento para construção de imóveis, apenas correção monetária;

(iii) O grupo de estoque com projetos, é composto por gastos com desenvolvimentos dos projetos de construções, plantas, decorações, implantações da área comum e entre outros.

6. Impostos e contribuições a recuperar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
PIS	-	-	31	59
COFINS	-	-	143	267
IRPJ/CSLL	-	-	279	279
IRRF sobre aplicações financeiras	134	108	262	235
IRRF sobre serviços de terceiros	969	828	972	830
PIS/COFINS/CSLL retidos	1.185	1.153	1.197	1.157
Total	2.288	2.089	2.884	2.827

7. Partes relacionadas

As movimentações de mútuo, registradas envolvendo partes relacionadas são efetuadas a preços normais de mercado. Os saldos em aberto no encerramento do exercício não têm garantias, não estão sujeitos a juros e são liquidados em dinheiro ou por meio de distribuição de dividendos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia não contabilizou qualquer perda por redução ao valor recuperável os valores devidos por partes relacionadas. Essa avaliação é realizada a cada exercício social, examinando-se a posição financeira da parte relacionada e do mercado no qual a parte relacionada atua.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Ativo				
Roberto Marinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.248	3.248	3.248	3.248
Viva Vista Araucária SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.334	2.334	-	2.334
SPE – Gramado	2.000	-	2.000	-
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.789	2.249	-	-
ICS Engenharia e arquitetura construções LTDA	613	-	-	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550	-	-	-
E M S S/A	-	-	68	-
ACS Piracicaba	-	-	25	-
SPE – Santo André	-	-	21	-
3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S/A	-	-	-	10.664
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	600
3Z Ômega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	400
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	4.815
3Z Tucumã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	500
ACS Bonifácio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	2.249
Outras SPE	422	1.578	-	2.852
Total Ativo	10.956	9.409	5.362	27.662

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Passivo				
3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S/A	-	-	-	3.254
EMS S/A	320.605	296.812	320.538	296.812
Carlos Eduardo Sanchez	38.200	34.419	38.200	34.419
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.791	2.983	-	2.983
3Z Realty Barão Geraldo Empr. Imobiliários Ltda.	1.481	1.412	-	1.367
3Z Ômega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	680	-	-	-
3Z Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.316	1.516	-	1.516
3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.849	11.176	10.849	12.526
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	601	600	-	-
Leonardo Sanchez Secundino	5.484	4.861	5.484	4.861
Marcus Vinicius Sanchez Secundino	5.484	4.861	5.484	4.861
BNI ACS Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.948	2.781	-	1.199
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	590	250	-	-
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.891	-	-	-
Viva Vista Paisagem SPE Empreend Imobiliários Ltda.	1.262	1849	-	1849
Ferreira de Araújo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.240	-	1.241	-
3Z Tucumã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	500	-	-
Viva Vista Solar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	19	-	496
Viva Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.486	1735	-	3456
Viva Vista Alameda SPE Empreend Imobiliários Ltda.	-	-	-	2.417
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	45
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda. Me	-	427	-	115
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	762	115	-	115
Viva Vista Encanto SPE Empreend Imobiliários Ltda.	-	154	-	154
Outras SPE	123	1269	-	1155
Total passivo	398.793	367.739	381.796	373.600

7.1. Remuneração da Administração

A remuneração paga e a pagar ao pessoal chave da Administração, incluindo salários e encargos, participação nos lucros e outros benefícios, representa 32,26% das despesas com folha de pagamento no exercício de 31 de dezembro de 2019 (32,80% em 31 de dezembro de 2018).

8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Adiantamento de Férias	88	-	88	-
Dação em pagamento	-	6.061	-	6.061
Adiantamento de terreno ou parcerias	58.368	45.000	58.368	45.000
Sinistros a receber	-	-	-	483
Ativo disponível para venda (i)	-	-	16.142	16.142
Depósitos Judiciais	-	-	-	1.865
Outros	6.155	132	10.353	6.293
Total	64.611	51.193	84.951	75.844
Total circulante	181	15.132	20.521	39.300
Total não circulante	64.430	36.061	64.430	36.544

(i) Em 2018, a Companhia classificou ativos disponíveis para venda (Terrenos) que não são utilizados na operação. A Companhia contabilizou o ativo com base em avaliação de mercado.

A seguir demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das dos ativos disponíveis para venda:

Propriedades	Custo Histórico	Valor justo em 31/12/2019	Valor contábil em 31/12/2019
Terreno SPE 55	12.708	11.038	11.038
Terreno SPE 20	7.173	5.104	5.104
Total	19.881	16.142	16.142

9. Investimentos

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2019, está demonstrada a seguir:

a) Controladora - dados das investidas

Empresa	Participação	Controladora					
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	Passivo descoberto
3Z LAMBDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%	2.697	945	2.674	937	-	-
3Z GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	30.141	(6.293)	30.093	(6.283)	-	-
3Z OMICRON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	80	(174)	27	(174)	53	-
3Z BARAO GERALDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	88,00%	9.311	271	8.180	238	-	-
3Z ESPACO JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I LTDA.	100,00%	15.369	971	12.540	969	2.804	-
3Z SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%	15.704	(540)	15.539	(537)	70	-
3Z BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	40.289	(6.767)	40.013	(6.761)	240	-
3Z SIGMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%	10.618	227	10.511	226	42	-
3Z DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	7.065	3.706	6.472	3.699	582	-
3Z OMEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	20.912	(3.280)	19.166	(3.273)	1.706	-
3Z SUMARE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	98,00%	(14.325)	(2.753)	-	(2.696)	30	(14.057)
3Z JACARANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	17.562	(1.362)	17.539	(1.360)	-	-
3Z JEQUITIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	70,00%	13.442	(85)	9.409	(60)	-	-
3Z ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	19.959	(1.646)	17.550	(1.640)	2.340	-
3Z JAGUARIUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	(13)	(144)	-	(144)	100	(112)
3Z TUCUMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	27.082	(745)	26.652	(745)	424	-
3Z CARNAUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	5.100	(63)	5.007	(63)	82	-
3Z LOTUS DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	100,00%	8.435	(3.816)	-	(3.816)	10.491	(2.055)
3Z PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	99,00%	1	-	-	-	1	-
3Z ARACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	51.367	(11.544)	46.814	(11.538)	4.529	-
VIVA VISTA ENCANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	97,00%	6.530	(3.237)	6.265	(3.140)	76	-
VIVA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	21.990	(1.663)	17.845	(1.662)	4.147	-
VIVA VISTA PAISAGEM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	90,00%	20.166	(706)	2.357	(637)	17.574	-
VIVA VISTA MIRANTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98,00%	21.076	(2.295)	20.566	(2.257)	160	-
VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	92,00%	24.785	6.307	22.825	5.809	-	-
VIVA VISTA BRISA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	23.670	5.342	23.665	5.341	-	-
3Z FRANZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100,00%	19.348	(10.055)	1.336	(10.055)	18.030	-
ACS MANACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	90,00%	7.030	(757)	6.318	(681)	10	-
VIVA VISTA COLINA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99,00%	12.406	(1.871)	12.301	(1.861)	38	-
VIVA VISTA ALAMEDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	24.138	(3.831)	23.486	(3.812)	540	-
VIVA VISTA AROMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98,00%	1.696	(44)	1.656	(43)	-	-

Empresa	Participação	Controladora					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
VIVA VISTA HARMONIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98,00%	(85)	(207)	-	(202)	-	(83)
VIVA VISTA PASSEIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98%	1.385	(49)	1.237	(48)	124	-
VIVA VISTA RECANTO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	18.348	(3.268)	12.030	(3.266)	6.315	-
3Z JABORANDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	1.902	(31)	1.849	(31)	53	-
VALIMOG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	7.674	232	6.809	232	866	-
ACS INGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	90%	7.597	(1.383)	6.451	(1.245)	430	-
3Z JATOBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	1.853	(2)	1.846	(2)	3	-
VIVA VISTA PANORAMA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	1.492	(32)	1.419	(32)	73	-
VIVA VISTA VEREDA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98%	1.035	(28)	1.020	(27)	-	-
VIVA VISTA CERRADO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99%	1.416	(31)	1.342	(31)	60	-
VIVA VISTA ARAUCARIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	39.337	16.625	17.702	16.622	21.653	-
BOULEVARD VIVA VISTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	44%	54	-	-	-	80	(12)
ICS ENGENHARIA, ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA	100%	(456)	37	-	37	59	(515)
3Z IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	11.060	(77)	10.984	(77)	70	-
VIVA VISTA ESPLANADA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99%	126	-	119	-	5	-
VIVA VISTA BOSQUE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	1.243	(43)	1.157	(43)	85	-
VIVA VISTA POMAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	1.584	(40)	1.449	(40)	133	-
VIVA VISTA PLAZA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	99%	185	(5)	138	(5)	47	-
3Z PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	430	-	430	-	-	-
3Z URBANISMO I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	41.012	492	40.911	492	100	-
3Z CORRETORA DE BENS IMOBILIARIOS LTDA.	100%	938	867	938	867	-	-
3Z TOKIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	7	(127)	-	(127)	213	(205)
ACS ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	50%	49.676	(3.426)	6.329	(1.713)	18.147	-
FERREIRA DE ARAÚJO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	25%	6.652	(951)	1.901	(238)	-	-
ROBERTO MARINHO EMPREEND. IMOB. LTDA	60%	31.368	(199)	18.940	(119)	-	-
RESERVA DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	35%	3.144	(102)	1.135	(36)	170	-
Total		692.608	(37.650)	542.942	(35.051)	112.755	(17.039)

Controladora

	2019	2018
Investimento	542.942	521.739
Aporte para futuro aumento de capital	112.755	122.506
Total investimentos	655.697	644.237
Passivo descoberto	(17.039)	(19.715)
Total	638.658	624.532

Controladora

2019

Saldo inicial do investimento e passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2019	624.532
Resultado de equivalência patrimonial	(35.051)
Adiantamento para futuro aumento de capital	9.753
Aumento de investimento	37.251
Ganho investimento e variação percentual investimento	2.173
Saldo em 31 de dezembro de 2019	638.658

b) Consolidado

Empresa	Participação	Consolidado					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
3Z JEQUITIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	70%	13.442	85	9.409	60	-	-
ACS INGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOSLTDA	90%	7.597	1.383	6.451	1.245	430	-
ACS MANACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	90%	7.030	757	6.318	681	10	-
ACS ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	50%	49.676	(3.426)	6.329	(1.713)	18.147	-
FERREIRA DE ARAÚJO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	25%	7.603	(951)	1.901	(238)	-	-
ROBERTO MARINHO EMPREEND. IMOB. LTDA	60%	31.567	(199)	18.940	(119)	-	-
RESERVA DAS ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	35%	3.246	(102)	1.136	(36)	170	-
Total		120.161	(2.453)	50.484	(120)	18.757	-

Consolidado

Investimento	50.484
Aporte para futuro aumento de capital	18.757
Total investimentos	69.241
Passivo descoberto	-
Total	69.241

Consolidado

2019

Saldo inicial do investimento e do passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2019	60.232
Resultado de equivalência patrimonial	(120)
Perda de participação investimento	(4.856)
Adiantamento para futuro aumento de capital	13.985
Saldo em 31 de dezembro de 2019	69.241

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2018, está demonstrada a seguir:

a) Controladora – dados das investidas

Empresa	Participação	Controladora					AFAC	Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial			
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	1.752	387	1.737	(384)	-	-	
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	33.396	1.465	33.343	(1.463)	710	-	
3Z Omicron Empreendimentos Imobiliários S.A	100%	201	292	536	(292)	-	(335)	
3Z Realty Barão Geraldo Empreendimentos Imobiliários	88%	9.040	1.108	7.943	(973)	-	-	
3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda.	100%	11.597	(1.779)	11.571	1.775	809	-	
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	14.877	3.876	14.787	(3.853)	600	-	

Empresa	Participação	Controladora					
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	Passivo descoberto
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	44.118	6.862	44.077	(6.856)	202	-
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	10.349	1.529	10.285	(1.520)	-	-
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	2.778	(1.729)	2.773	1.726	54	-
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	22.488	4.500	22.438	(4.491)	397	-
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	(15.533)	3.109	-	(3.045)	2.336	(15.212)
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	18.924	2.957	18.899	(2.953)	-	-
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	78%	13.527	734	10.617	(576)	-	-
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	19.268	879	19.191	(875)	852	-
3Z Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1	(67)	1	67	-	-
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	27.403	5.110	27.397	(5.109)	-	-
3Z Carnauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	5.081	11.078	5.070	(11.053)	24	-
Bni Acs Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100%	10.813	3.098	10.812	(3.098)	695	-
3Z Marica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	-	(159)	276	157	-	(276)
3Z Araca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	58.387	2.509	58.352	(2.507)	100	-
Viva Vista Encanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97%	9.666	3.610	9.381	(3.504)	-	-
Viva Vista Solar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	19.510	1.142	19.510	(1.142)	847	-
Viva Vista Paisagem SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	3.316	4.670	2.995	(4.218)	17.536	-
Viva Vista Mirante SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	22.196	4.894	21.809	(4.809)	298	-
Viva Vista Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92%	17.892	6.629	16.428	(6.087)	32	-
Viva Vista Brisa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	17.208	8.152	17.204	(8.150)	855	-
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	11.391	5.984	11.391	(5.984)	16.991	-
Acs Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	(3.204)	(3.177)	-	2.859	9.892	(2.885)
Viva Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	14.239	1.154	14.161	(1.148)	-	-
Viva Vista Alameda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	26.183	3.196	26.052	(3.180)	570	-
Viva Vista Aroma SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	1.655	(105)	1.616	103	47	-
Viva Vista Harmonia SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	(13)	(210)	107	205	84	(105)
Viva Vista Passeio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	1.310	(152)	1.285	149	91	-
Viva Vista Recanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	15.307	(1.986)	15.281	1.984	1.991	-
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.880	(25)	1.879	25	12	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	6.577	(521)	6.577	521	721	-
Acs Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.683	(233)	1.679	231	5.941	-
3Z Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	1.848	(173)	1.817	170	4	-
Viva Vista Panorama SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	1.452	(112)	1.438	111	43	-
Viva Vista Vereda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	988	(115)	972	113	53	-
Viva Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	1.387	(79)	1.372	77	30	-
Viva Vista Araucaria SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.081	(9.561)	1.081	9.559	18.509	-

Empresa	Participação	Controladora					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
Boulevard Viva Vista SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44%	(26)	(14)	41	6	79	(53)
Ics Engenharia, Arquitetura e Construções Ltda.	100%	(721)	(224)	30	224	174	(751)
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	385	(3.595)	384	3.590	10.655	-
Viva Vista Esplanada SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	121	(21)	119	21	5	-
Viva Vista Bosque SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.201	(82)	1.200	82	24	-
Viva Vista Pomar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.490	(157)	1.489	157	93	-
Viva Vista Plaza SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	143	(32)	142	32	37	-
3Z Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	428	(1)	428	1	2	-
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	16.853	(1.535)	16.851	1.535	21.906	-
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	100%	71	(165)	71	165	-	-
ACS Angelina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	(99)	(85)	-	84	62	(98)
ACS Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	9.233	9.100	4.617	(4.550)	8.029	-
Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25%	8.554	1.273	2.139	(318)	-	-
Roberto Marinho Empreend. Imob. Ltda.	60%	31.487	(208)	18.892	125	-	-
Reserva das Araucárias Empreendimento Imobiliário	35%	3.418	(482)	1.196	169	116	-
Total		534.557	72.513	521.739	(66.115)	122.508	(19.715)

Controladora

Investimento	521.739
Aporte para futuro aumento de capital	122.508
Total de Investimentos	644.247
Passivo descoberto	(19.715)
Total	624.532

Controladora

2018

Saldo inicial do investimento e passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2018	408.332
Resultado de equivalência patrimonial	66.115
Baixa de Investimento	(8.465)
Adiantamento para futuro aumento de capital	158.550
Saldo em 31 de dezembro de 2018	624.532

b) Consolidado

Empresa	Participação	Consolidado					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	78,48%	(13.527)	(734)	10.616	(576)	-	-
ACS Manacá Incorporação Ltda.	90,00%	3.204	3.177	-	2.859	9.892	(2.884)
ACS Ingá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,78%	(1.683)	233	1.679	232	5.941	-
ACS Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	(9.233)	(9.100)	4.617	(4.550)	8.028	-
Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25,00%	(8.554)	(1.273)	2.139	(318)	-	-
Roberto Marinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	60,00%	(31.487)	208	18.892	125	-	-
Reserva das Araucárias Empreendimento Imobiliário	35,00%	(3.418)	482	1.196	169	116	-
Total		(64.698)	(7.007)	39.139	(2.059)	23.977	(2.884)
Investimento							39.139
Aporte para futuro aumento de capital							23.977
Total							63.116
Passivo descoberto							(2.884)
Total							60.232

Consolidado

2018

Saldo inicial do investimento e do passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2018	52.891
Resultado de equivalência patrimonial (i)	2.059
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.282
Saldo em 31 de dezembro de 2018	60.232

10. Imobilizado

a) Controladora

	Controladora					IFRS 16	Total
	Instalações	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Móveis e utensílios	Imobilizado em andamento		
Em 31 de dezembro de 2018							
Saldo inicial	4	4	2	23	115	-	148
Aquisições	-	-	-	1	-	-	1
Transferências	-	7	83	25	(115)	-	-
Baixas	(1)	(1)	(18)	(5)	-	-	(25)
Depreciação	(2)	(2)	(37)	(7)	-	-	(48)
Saldo contábil, líquido	1	8	30	37	-	-	76
Aquisições	-	-	40	-	-	2.227	2.267
Baixas	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Depreciação	(1)	(1)	(22)	(6)	-	(285)	(315)
Saldo contábil, líquido	-	7	48	29	-	1.942	2.026
Em 31 de dezembro de 2019							
Custo	9	13	259	93	115	2.227	2.716
Depreciação acumulada	(9)	(6)	(211)	(64)	(115)	(285)	(690)
Saldo contábil e líquido	-	7	48	29	-	1.942	2.026

b) Consolidado

	instalações	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Móveis e utensílios	Imobilizado em andamento	IFRS 16	Total
Em 31 de dezembro de 2018							
Saldo inicial	3	28	17	128	110	-	286
Aquisições	-	16	-	1	-	-	17
Transferências (i)	-	-	151	(57)	(110)	-	(16)
Depreciação	(2)	(5)	(81)	(10)	-	-	(98)
Baixas	(1)	(29)	(35)	(15)	-	-	(80)
Saldo contábil, líquido	-	10	52	47	-	-	109
Aquisições	-	-	41	-	-	2.972	3.013
Depreciação	-	-	(14)	-	-	(360)	(374)
Baixas	-	(2)	(30)	(10)	-	-	(42)
Saldo contábil, líquido	-	8	49	37	-	2.612	2706
Em 31 de dezembro de 2019							
Custo	7	20	390	119	-	2.972	3.508
Depreciação acumulada	(7)	(12)	(341)	(82)	-	(360)	(802)
Saldo contábil, líquido	-	8	49	37	-	2.612	2.706

(i) O valor residual foi reclassificado da rubrica de imobilizado para intangível.

11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
CRI ICVM nº 476 (a)	132.370	132.549	132.370	132.549
Passivo não circulante	132.370	132.549	132.370	132.549

- (a) Em 06 de setembro de 2018, a Companhia realizou a captação de R\$ 130.000, através do CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), garantida por fiança corporativa da EMS S.A., com rating e lastreado em debentures não conversíveis em ações. A remuneração é 102,5% CDI, com vencimento do principal em 26 de agosto de 2021 e amortização dos juros semestral.

No ano de 2019 foram pagos juros semestrais em fevereiro de 2019 e agosto de 2019 conforme contrato:

	Controladora	
	2019	2018
Saldos iniciais	132.549	125.000
Captações	-	130.000
Provisão de juros	7.873	2.549
Amortizações e pagamentos de juros	(8.052)	(125.000)
Saldos finais	132.370	132.549

	Consolidado	
	2019	2018
Saldos iniciais	132.549	224.540
Captações	-	130.000
Provisão/estorno de juros	7.873	2.549
Amortizações e pagamentos de juros	(8.052)	(224.540)
Saldos finais	132.370	132.549

Os contratos de empréstimos e financiamentos possuem cláusulas “covenants” restritivas financeiras. A Administração da Companhia monitora permanentemente as cláusulas e foram integralmente atendidas no encerramento do exercício.

12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Fornecedores nacionais	441	681	6.181	7.243
	441	681	6.181	7.243

13. Obrigações pela compra de terrenos

Refere-se a obrigações contratuais para aquisição de terrenos. A controladora não possui obrigações pela compra de terrenos:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Flórida Parque Empreend. Imob.	-	-	9.115	8.753
YP Empreend. Imobiliários	-	-	19.920	19.920
Outros	-	-	2.373	2.373
	-	-	31.408	31.046

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisões diversas	398	755	6.552	6.945
Provisão locação de veículos	41	36	41	36
Adiantamento para futura redução de investimento (i)	162.596	109.708	5	4.209
Adiantamento de clientes	39.877	23.181	42.143	24.982
Obrigações com clientes imobiliários	-	-	8.467	4.779
Dação	5.823	8.409	5.823	8.409
Arrendamento mercantil - IFRS 16	2.031	-	2.729	-
Outras contas	-	-	2.431	2.241
	210.766	142.089	68.191	51.601
Total Circulante	209.146	142.089	65.989	51.601
Total Não Circulante	1.620	-	2.202	-

Abaixo demonstramos a movimentação dos arrendamentos mercantil.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	-	-	-	-
Transição	2.227	-	2.972	-
Adições	-	-	-	-
Pagamentos	(424)	-	(667)	-
Atualização monetária	-	-	292	-
Juros	228	-	302	-
Saldo final	2.031	-	2.729	-

- (i) Em 2019 a Controladora reconheceu o montante de R\$ 162.596 (R\$ 109.708) referente a futura redução de investimento nas controladas com contra partida na rubrica de caixa e equivalente de caixa, no qual, consta como adiantamento decorrente das alterações contratuais que ainda não foram registradas da JUCESP.

15. Provisão para distrato

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para distrato	-	-	9.139	15.249
	-	-	9.139	15.249

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Em 01 de janeiro	-	24	15.249	36.838
Saldo em 01 de janeiro novas empresas	-	-	-	(364)
Constituição/reversão da provisão demonstrada no resultado	-	(24)	(6.110)	(21.225)
Em 31 de dezembro	-	-	9.139	15.249

16. Imposto diferido

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações contábeis com base na receita reconhecida e nos custos e nas despesas incorridos pelo regime de competência.

a) Tributos diferidos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
IRPJ	-	-	4.167	3.037
CSLL	-	-	2.514	2.108
PIS	-	-	1.513	1.078
COFINS	-	-	6.984	4.974
	-	-	15.178	11.197

b) Tributos correntes

Segue a reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Consolidado	2019	2018
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(75.598)	(3.544)
(+) Diferença da base de cálculo pelo lucro presumido	65.674	(12.052)
(=) Base de cálculo	(9.924)	(15.596)
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ 25% e da CSLL 9%	34%	34%
(=) Provisão para imposto de renda e contribuição social sobre lucro	(3.374)	(5.303)
Corrente	(1.838)	(2.775)
Diferido	(1.536)	(2.528)

A companhia não possui mais empresa enquadrada no Regime Especial de Tributação (RET), onde a controladora é lucro Real e as demais SPE's são lucro Presumido.

17. Provisão para contingências

Os processos trabalhistas referem-se a diversos processos, que pleiteiam indenizações a serem apuradas em liquidação de sentença, e requer também a coordenação no pagamento de custas processual e honorária advocatícia a serem arbitrados pelo juiz.

Os processos cíveis referem-se a indenizações de diversas naturezas (dano moral, material, emergentes) referente a unidades vendidas e/ou fornecedores dos empreendimentos.

a) Composição

Segue os saldos das provisões em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Controladora	
	2019	2018
Contingências cíveis	433	892
Contingências trabalhistas e previdenciárias	-	1.562
	433	2.454

	Consolidado	
	2019	2018
Contingências cíveis (a)	39.785	59.942
Contingências trabalhistas e previdenciárias	1.432	2.951
	41.217	62.893

(a) Contingências cíveis compostas basicamente por ações de cunho consumerista, com base em solicitações de distratos e indenizações, com alguns litígios com fornecedores sobre a prestação de serviços em obras e suas especificidades.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Em 01 de janeiro	2.454	2.169	62.893	43.401
Saldo 01 de janeiro novas empresas (i)	-	-	-	793
Constituição da provisão demonstrada no resultado	(2.021)	285	(21.676)	18.699
Em 31 de dezembro	433	2.454	41.217	62.893

(i) Empresa BNI Lótus Desenvolvimento Imobiliário Ltda passou a ser consolidada no ano de 2018.

b) Perdas possíveis e não provisionadas

A Companhia tem ações de naturezas cíveis e trabalhistas, envolvendo riscos de perda classificados pela Administração como possíveis, com base na avaliação de seus assessores legais, para as quais não há provisão constituída tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização, conforme composição e estimativa a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Cíveis	9.482	8.615	41.108	34.069
Trabalhista (i)	572	960	5.562	12.154
	10.054	9.575	46.670	46.223

(i) A redução do montante da contingência possível, decorre de sentença favorável à companhia, onde o advogado responsável reclassificou esse risco de possível para remota.

c) Depósitos judiciais

O saldo de depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2019 e 2018, está composto da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Trabalhista	109	199	4.612	1.865
	109	199	4.612	1.865

18. Provisão para garantia

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para garantia	-	-	17.535	13.770
	-	-	17.535	13.770

A seguir, movimentação da provisão par o ano de 2019 e 2018:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Em 01 de janeiro	-	-	13.770	12.253
Constituição (reversão) da provisão no resultado	-	-	3.765	393
Saldo 01 de janeiro novas empresas (i)	-	-	-	1.124
Em 31 de dezembro	-	-	17.535	13.770

(i) Empresa BNI Lótus Desenvolvimento Imobiliário Ltda passou a ser consolidada no ano de 2018.

19. Patrimônio Líquido

a) Capital social

Em 2018 o capital social autorizado, subscrito e integralizado era de R\$ 112.000, dividindo-se em 112.000.000 ações ordinárias nominativas. Em 07 de Janeiro de 2019, a Empresa integralizou capital social no de montante de R\$ 248.160, passando o capital social em 2019 a ser de R\$ 360.091, dividindo-se em 360.091.000 ações ordinárias nominativas.

Composição acionistas em 2019 e 2018

Sócio (quotista) 2018	Número de quotas	% - Participação
Carlos Eduardo Sanchez	84.000.000	75%
Leonardo Sanchez Secundino	14.000.000	12,5%
Marcus Vinicius Sanchez Secundino	14.000.000	12,5%
	112.000.000	100%

Sócio (quotista) 2019	Número de quotas	% - Participação
Carlos Eduardo Sanchez	270.068.148	75%
Leonardo Sanchez Secundino	45.011.358	12,5%
Marcus Vinicius Sanchez Secundino	45.011.358	12,5%
	360.090.864	100%

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Durante o exercício de 2019, os acionistas efetuaram diversos aportes no patrimônio líquido através de adiantamento para futuro aumento de capital, totalizando o montante de R\$ 12.501 (em 2018 R\$ 25.000).

20. Receita operacional líquida

a) Controladora

Descrição	2019	2018
Prestação de serviços	15.004	16.403
	15.004	16.403
Deduções	(2.746)	(2.406)
Receita líquida total	12.258	13.997

b) Consolidado

Descrição	2019	2018
Prestação de serviços	15.347	27.845
Venda de imóveis	64.619	16.661
	79.966	44.506
Deduções	(7.645)	(6.262)
Receita líquida total	72.321	50.768

21. Informações sobre natureza dos custos e das despesas reconhecidas na demonstração do resultado

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Custo dos imóveis vendidos (*)	64	17	(67.534)	34.879
Custo pós obra	-	-	(3.097)	-
Despesas com informática	(955)	(1.043)	(1.006)	(1.046)
Despesas com publicidade	(1.324)	(833)	(1.489)	(2.368)
Despesas de cartório	(4)	(56)	(738)	(2.876)
Despesas legais	(597)	(62)	(18.300)	(13.173)
Encargos de depreciação	(315)	(48)	(374)	(98)
Energia elétrica, água, telefone e internet	(251)	(265)	(628)	(3.224)
Provisão de distrato	-	24	6.111	21.225
Provisão para perda contratual	-	-	(1.441)	14.411
Provisão para contingências	2.021	(285)	21.676	(18.699)
Provisão para garantia	-	-	(3.765)	(393)
Salários e encargos sociais	(8.116)	(9.255)	(8.223)	(9.360)
Serviços de terceiros pessoa jurídica	(6.093)	(8.632)	(18.140)	(23.400)
Aluguel de Imóveis	(329)	-	(339)	-
Aluguel de máquinas, equipamentos e veículos	(139)	-	(139)	-
Despesas com alimentação	(339)	-	(350)	-
Viagens, estadias/refeições	(297)	-	(300)	-
Outras despesas (receitas)	(883)	(11.721)	(11.371)	(6.352)
Total	(17.685)	(32.159)	(109.447)	(10.474)

Classificadas como:

Despesas com vendas	(1.310)	(798)	(1.567)	(3.341)
Custos dos imóveis vendidos	24	17	(70.599)	34.879
Despesas gerais e administrativas	(16.399)	(31.378)	(37.281)	(42.012)
Total	(17.685)	(32.159)	(109.447)	(10.474)

(*) Abertura de custos consolidado

	2019	2018
Custo POC	(67.534)	50.446
De imóveis	-	(15.567)
Total	(67.534)	34.879

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas financeiras				
Descontos obtidos	2	1	2	3
Encargos por atraso	-	2	2.426	231
Rendimento de aplicações financeiras	122	307	154	672
Outras receitas financeiras	-	17	40	842
	124	327	2.622	1.748
Despesas financeiras				
Descontos concedidos	(100)	-	(615)	(838)
Despesas bancárias	(13)	(38)	(73)	(648)
Juros de empréstimos e financiamentos e mútuo	(40.519)	(45.795)	(31.104)	(49.352)
Outras despesas financeiras	(4)	(10.418)	(7.948)	(107)
Juros Arrendamento Mercantil	(228)	-	(302)	-
	(40.864)	(56.251)	(40.042)	(50.945)
Resultado financeiro	(40.740)	(55.924)	(37.420)	(49.197)

23. Seguros

A Companhia adota a política de contratar seguros para os bens, serviços e operações sujeitas a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

A companhia tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado segurador coberturas compatíveis com o nosso porte e operações, sendo a cobertura de seguros consistente com as outras Companhias de dimensão semelhante operando no setor.

24. Risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar que a empresa possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos, deduzidos do caixa e equivalentes de caixa) e pelo patrimônio líquido (que inclui capital emitido e reservas, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 19).

A Administração revisa periodicamente a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital:

	Controladora	
	2019	2018
Total dos empréstimos (Nota nº 11)	132.370	132.549
Mútuo partes relacionadas - A pagar (Nota nº 7)	398.793	367.739
Mútuo partes RELACIONADAS - A Receber (Nota nº 7)	(10.956)	(9.409)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota nº 3)	(2.001)	(1.754)
Dívida líquida	518.206	489.125
Total do patrimônio líquido	(23.586)	42.862
Total do capital	494.620	531.987
Índice de alavancagem financeira - %	105%	92%

	Consolidado	
	2019	2018
Total dos empréstimos (Nota nº 11)	132.370	132.549
Mútuo partes relacionadas - a pagar (Nota nº 7)	381.796	373.600
Mútuo partes relacionadas - a Receber (Nota nº 7)	(5.362)	(27.662)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota nº 3)	(6.269)	(6.877)
Dívida líquida	502.535	471.610
Total do patrimônio líquido	(23.586)	41.018
Total do capital	478.949	512.628
Índice de alavancagem financeira - %	105%	92%

25. Demonstração do fluxo de caixa

A seguir demonstramos os efeitos de transações que não afetaram o caixa no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Controladora

31 de dezembro de 2019

Adições no ativo imobilizado	2.227
Efeito no caixa líquido das atividades operacionais	2.227

Consolidado

31 de dezembro de 2019

Adições no ativo imobilizado	2.972
Efeito no caixa líquido das atividades operacionais	2.972

26. Eventos subsequentes

Com a paralisação de vários setores produtivos e fragilidade da economia mundial, causadas pela pandemia do Coronavírus (COVID-19), a Companhia estima uma possível redução na sua receita líquida. Ainda não é possível mensurar tal impacto que se dará decorrente da diminuição da demanda do mercado imobiliário.

* * *