

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do relatório
do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



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 2020 e 2019	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 Acionistas 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 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2020, 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 que incluem as normas, interpretações e orientações emitidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. 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, 29 de março de 2021



Élica Daniela da Silva Martins
CT CRC/SP.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 2020 e 2019

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

ATIVO					
	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	9.555	2.001	58.816	6.269
Contas a receber de clientes	4	39	39	243.735	214.905
Imóveis a comercializar	5	-	-	217.036	288.383
Adiantamento a fornecedor	-	-	70	41	99
Despesas antecipadas	-	35	-	56	21
Impostos e contribuições a recuperar	6	2.600	2.288	3.216	2.884
Outros ativos	8	225	181	20.711	20.521
Total do ativo circulante		<u>12.454</u>	<u>4.579</u>	<u>543.611</u>	<u>533.082</u>
Ativo não circulante					
Contas a receber de clientes	4	-	-	17.371	3.749
Partes relacionadas	7	11.296	10.956	11.290	5.362
Deposito judiciais	17.c	81	109	4.659	4.612
Outros ativos	8	67.940	64.430	67.940	64.430
Investimentos	9	711.470	655.697	90.225	69.241
Imobilizado	10	1.688	2.026	2.553	2.706
Intangível	-	231	447	231	447
Total do ativo não circulante		<u>792.706</u>	<u>733.665</u>	<u>194.269</u>	<u>150.547</u>
Total do ativo		<u>805.160</u>	<u>738.244</u>	<u>737.880</u>	<u>683.629</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

3Z Realty Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Passivo circulante					
Fornecedores	12	267	441	12.726	6.181
Empréstimos e financiamentos CP	11	130.869	-	130.869	-
Obrigações pela compra de terrenos	13	-	-	32.230	31.408
Impostos e contribuições a recolher	-	72	101	2.044	985
Provisão para distrato	15	-	-	10.594	9.139
Salários e encargos a pagar	-	1.705	1.887	1.705	1.897
Outros passivos	14	254.225	209.146	118.829	65.989
Total do passivo circulante		387.138	211.575	308.997	115.599
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos LP	11	-	132.370	-	132.370
Partes relacionadas	7	80.626	398.793	62.238	381.796
Tributos diferidos	16.a	-	-	17.450	15.178
Provisão para contingências	17.a	4.677	433	46.943	41.217
Passivo a descoberto	9	49.207	17.039	1.553	-
Provisão para garantia	18	-	-	14.960	17.535
Outros passivos	14	1.114	1.620	1.823	2.202
Total do passivo não circulante		135.624	550.255	144.967	590.298
Capital social	19.a	360.091	360.091	360.091	360.091
Adiantamento futuro aumento capital	-	352.183	12.570	352.183	12.570
Prejuízos acumulados	-	(429.876)	(396.247)	(429.876)	(396.247)
Patrimônio líquido negativo atribuível a acionistas da controladora		282.398	(23.586)	282.398	(23.586)
Participações de não controladores	-	-	-	1.518	1.318
Total Patrimônio líquido negativo		282.398	(23.586)	283.916	(22.268)
Total do passivo e patrimônio negativo		805.160	738.244	737.880	683.629

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 2020 e de 2019

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional líquida	20	9.113	12.282	107.948	72.321
Custos dos imóveis vendidos	21	-	-	(90.102)	(70.599)
Lucro bruto		9.113	12.282	17.846	1.722
Receitas (despesas) operacionais					
Com vendas	21	(757)	(1.310)	(45.429)	(1.567)
Gerais e administrativas	21	(20.631)	(16.399)	(56.604)	(37.281)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(17.253)	(32.878)	3.552	(4.976)
Outras receitas operacionais, líquidas	-	1.762	66	2.551	3.924
Prejuízo antes do resultado financeiro		(27.766)	(38.239)	(78.084)	(38.178)
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	22	(5.955)	(40.864)	(5.059)	(40.042)
Receitas financeiras	22	64	124	53.597	2.622
		(5.891)	(40.740)	48.538	(37.420)
Prejuízo antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social		(33.657)	(78.979)	(29.546)	(75.598)
Imposto de renda e contribuição social – corrente	16.b	-	-	(3.062)	(1.838)
Imposto de renda e contribuição social – diferido	16.b	28	30	(1.029)	(1.536)
		28	30	(4.091)	(3.374)
Prejuízo do exercício		(33.629)	(78.949)	(33.637)	(78.972)
Atribuível aos:					
Acionistas controladores	-	-	-	(33.629)	(78.949)
Participações de não controladores	-	-	-	(8)	(23)
Prejuízo líquido do exercício		(33.629)	(78.949)	(33.637)	(78.972)

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 2020 e 2019

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

Notas	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Prejuízo do exercício	(33.629)	(78.949)	(33.637)	(78.972)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente	(33.629)	(78.949)	(33.637)	(78.972)
Atribuível aos:				
Acionistas controladores		-	(33.629)	(78.949)
Participação dos não controladores		-	(8)	(23)
	-	-	(33.637)	(78.972)

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 2020 e 2019

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

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total	Participação de não controladores	Total
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		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>
Prejuízo do exercício	-	-	-	(33.629)	(33.629)	(8)	(33.637)
Adiantamento futuro aumento de capital	19.b	-	339.613	-	339.613	-	339.613
Outras transações com não controladores	-	-	-	-	-	208	208
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>360.091</u>	<u>352.183</u>	<u>(429.876)</u>	<u>282.398</u>	<u>1.518</u>	<u>283.916</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 2020 e 2019

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Prejuízo antes dos imposto de renda e contribuição social	(33.657)	(78.979)	(29.546)	(75.598)
Depreciação	615	315	617	374
Amortizacão	216	212	216	185
Valor residual de intangíveis baixados	-	2	-	42
Equivalência patrimonial	17.253	32.878	(3.552)	4.976
Impostos diferidos	-	-	-	-
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(1.114)	84
Provisão para garantia	-	-	(2.575)	3.765
Provisão para contingências	4.244	(2.021)	5.726	(21.676)
Provisão para distrato	-	-	1.455	(6.110)
Provisão custo ou mercado imóveis a comercializar	-	-	(15)	(2.175)
Provisão juros	3.713	7.873	3.713	7.873
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	-	159	(41.338)	(3.712)
Adiantamento a fornecedores	70	(55)	58	(46)
Imóveis a comercializar	-	-	71.361	66.571
Despesas antecipadas	(34)	2	(35)	4
Deposito judicial	28	90	(47)	(2.747)
Impostos a recuperar	(284)	(169)	(332)	(57)
Outros ativos	(3.555)	(13.418)	(3.696)	(9.107)
Partes relacionadas	(340)	(1.547)	(5.928)	22.300
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Obrigações pela compra de terrenos	-	-	822	362
Fornecedores	(174)	(240)	6.545	(1.062)
Adiantamento a clientes	-	-	-	-
Impostos e contribuições a recolher	(29)	(33)	1.588	1.330
Partes relacionadas a pagar	(11.526)	37.051	(12.917)	8.196
Salários e encargos a pagar	(182)	296	(192)	295
Pagamento de juros de empréstimos	(5.214)	(8.052)	(5.214)	(8.052)
Outros passivos	44.301	66.450	52.000	13.618
Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas operações	15.445	40.814	37.600	(367)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(2.347)	(1.901)
Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas operações		40.814		(2.268)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição do imobilizado e intangível	(5)	(67)	(5)	(41)
Aumento participação investimento	(40.858)	(47.004)	(15.879)	(13.985)
Caixa e equivalentes de caixa aplicado nas atividades de investimento	(40.863)	(47.071)	(15.884)	(14.026)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	339.613	12.501	339.613	12.501
Pagamento de principal e juros de mútuo	(306.641)	(5.997)	(306.641)	-
Participação de não controladores	-	-	208	3.185
Caixa e equivalentes de caixa gerados pelas atividades de financiamento	32.972	6.504	33.178	15.686
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	7.554	247	52.547	(608)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	2.001	1.754	6.269	6.877
No final do exercício	9.555	2.001	58.816	6.269
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	7.554	247	52.547	(608)
	-	-	-	0

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 e 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 Realty Desenvolvimento Imobiliário S/A	100,00%
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,16%
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,85%
3Z Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%
3Z Barão Geraldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87,86%
3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda.	99,78%
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,47%
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,91%
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,39%
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,83%
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,80%
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,55%
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,87%
3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,60%
3Z Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,71%
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%
3Z Carnauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,78%
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00%

Controlada e coligada	Participação %
3Z Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%
3Z Araca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,94%
3Z Vista Encanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,05%
3Z Vista Solar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%
3Z Vista Paisagem SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,32%
3Z Vista Mirante SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,33%
3Z Vista Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,09%
3Z Vista Brisa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%
3Z Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%
3Z Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,45%
3Z Vista Alameda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,52%
3Z Vista Aroma SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,70%
3Z Vista Harmonia SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,56%
3Z Vista Passeio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,09%
3Z Vista Recanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,94%
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%
3Z Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%
3Z Jatobá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,78%
3Z Vista Panorama SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,06%
3Z Vista Vereda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,48%
3Z Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,96%
3Z Vista Araucaria SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%
Boulevard Viva Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87,81%
ICS Engenharia, Arquitetura e Construções Ltda.	99,95%
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,85%
3Z Vista Esplanada SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,80%
3Z Vista Bosque SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,93%
3Z Vista Pomar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,92%
3Z Vista Plaza SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,48%
3Z Pitangueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	99,96%
3z Tokio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%
3Z Genebra Empreendimento Imobiliários Ltda.	99,99%
3Z Rio de Janeiro Empreendimento Imobiliários Ltda.	99,99%
3Z Campo Grande Empreendimento Imobiliários Ltda.	99,99%
Sainte Anne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%
3Z Botafogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%
3Z Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%
3Z Guanabara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%
3Z São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%
Arborais	100%
Ferreira De Araújo Imobiliário SPE Ltda.	100%
Roberto Marinho Empreendimento Ltda.	100%
Reserva das Araucárias Imobiliário	35,00%
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%

Impactos à pandemia do Covid 19

Até o momento a Companhia observou alguns impactos em relação à pandemia do COVID-19 em suas operações. Esses impactos variaram de acordo com os segmentos de negócios da Companhia.

Com a adoção do home office de forma temporária ou definitiva por parte das empresas, houve um aumento na demanda de loteamentos e casas no interior do Estado de São Paulo, onde foi observado o fomento do mercado imobiliário em busca de uma melhor qualidade de vida, resultando assim em um impacto positivo para a Companhia no que tange os negócios de loteamentos.

No entanto também observamos um impacto negativo na inadimplência quando analisados os empreendimentos de baixo e médio padrão. Tal impacto ocorreu devido à alta do IGP-M em 2020 e pela perda da renda do público adquirente afetado pelos impactos da pandemia. Como plano de ação a Administração está analisando a carteira vencida, cliente a cliente, buscando renegociações dos contratos.

Considerando a imprevisibilidade da evolução do surto e dos seus impactos, não é atualmente praticável fazer uma estimativa do efeito financeiro nas receitas e fluxos de caixa operacionais estimados, ou do valor recuperável da UGC.

A Administração avalia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações contábeis. Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações contábeis, as seguintes principais medidas foram tomadas incluindo as de cunho social:

- Implementação de medidas temporárias ou definitivas no quadro de funcionários, como o objetivo de reduzir as despesas salariais no médio prazo;
- Medida de prevenção do contágio entre os colaboradores, adotando o home office, afastando os que estão mais expostos ao grupo de risco, como mulheres grávidas, colaboradores com mais de 60 anos, entre outros.

2. Políticas contábeis adotadas

2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis

2.1.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, foram preparadas 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, 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 individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na reunião da diretoria, realizada em 29 de março de 2021, 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) Impostos e contribuições a recuperar

A Companhia contém saldos de impostos a recuperar provenientes, substancialmente de Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins), Contribuição Social sobre o Lucro líquido (CSLL), com a alíquota de 4,65% e Imposto de renda retido na Fonte (IRF), que varia entre 1% e 1,5%. Estas contribuições são relativas, principalmente, a serviços prestados por pessoas jurídicas.

f) 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.

g) 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	05
Máquinas e equipamentos	10
Equipamentos de informática	05
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.

h) 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.

i) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício 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).

j) 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.

k) 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.

l) 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.

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

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (norma ainda não emitida pelo CPC no Brasil, mas que será codificada como CPC 50 - Contratos de Seguro e substituirá o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Assim que entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituirá a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável);
- Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 vigora para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica a Companhia.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, o Grupo avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

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	
	2020	2019	2020	2019
Bancos	80	86	4.291	1.168
Aplicações financeiras	9.475	1.915	54.525	5.101
Total	9.555	2.001	58.816	6.269

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 2020, as aplicações financeiras em operações compromissadas estão remuneradas pela taxa média de 88% do CDI (90% do CDI em 2019), sendo representadas por carteira de 85% compromissada (85% em 2019) 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	
	2020	2019	2020	2019
Contas a receber de clientes	-	-	17.371	7.742
Demais clientes	39	39	65	63
Total	39	39	17.436	7.805
Unidades em construção	-	-	245.570	211.635
Perdas esperadas para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(1.900)	(786)
Total	39	39	261.106	218.654
Total circulante	39	39	243.735	214.905
Total não circulante	-	-	17.371	3.749

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	
	2020	2019	2020	2019
Em 1º de janeiro	-	-	(786)	(702)
Constituição das perdas esperadas para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(7.745)	(5.126)
Reversão das perdas esperadas para crédito de liquidação duvidosa	-	-	6.631	5.042
Total	-	-	(1.900)	(786)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
A vencer	-	-	9.378	2.063
Até 30 dias	-	-	1.754	543
De 31 a 60 dias	-	-	411	173
De 61 a 90 dias	-	-	332	69
De 91 a 180 dias	-	-	572	91
De 181 a 360 dias	-	-	585	267
Acima de 361 dias	39	39	4.404	4.599
Total	39	39	17.436	7.805

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 2020 e 2019.

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	
	2020	2019	2020	2019
Estoque de incorporação	-	-	753.453	752.852
Estoque de projeto (iii)	-	-	29.732	29.732
Estoque de terreno (i)	-	-	156.583	156.583
Juros capitalizados (ii)	-	-	59.518	58.692
Adiantamento elevadores	-	-	(200)	(200)
Provisão custo x mercado	-	-	(7.782)	(7.796)
Apropriação custo obra	-	-	(774.268)	(701.480)
Total	-	-	217.036	288.383

- (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 2020 e 2019, 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	
	2020	2019	2020	2019
PIS	-	-	31	31
Cofins	-	-	143	143
IRPJ/CSLL	58	-	369	279
IRRF sobre aplicações financeiras	152	134	277	262
IRRF sobre serviços de terceiros	1.128	969	1.131	972
PIS/Cofins/CSLL retidos	1.262	1.185	1.265	1.197
Total	2.600	2.288	3.216	2.884

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 2020 e 2019, 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	
	2020	2019	2020	2019
Ativo				
Roberto Marinho Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.248	3.248	3.248	3.248
Casablanca de Indaiatuba empreendimento SPE Ltda.	-	-	5.487	-
Estrutural Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	441	-
3Z Vista Araucaria Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.334	2.334	-	-
SPE – Gramado	2.000	2.000	2.000	2.000
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.789	1.789	-	-
ICS Engenharia e arquitetura construções LTDA	613	613	-	-
3Z Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550	550	-	-
E M S S/A	68	-	68	68
ACS Piracicaba	25	-	25	25
SPE – Santo André	21	-	21	21
Outras SPE	648	422	-	-
Total ativo	11.296	10.956	11.290	5.362

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
EMS S/A	-	320.605	424	320.538
Carlos Eduardo Sanchez	38.200	38.200	38.200	38.200
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.050	2.791	-	-
3Z Realty Barão Geraldo Empr. Imobiliários Ltda.	1.666	1.481	-	-
3Z Ômega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	680	-	-
3Z Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.451	1.316	-	-
3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.484	10.849	11.386	10.849
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	601	-	-
Leonardo Sanchez Secundino	5.484	5.484	5.484	5.484
Marcus Vinícius Sanchez Secundino	5.484	5.484	5.484	5.484
BNI ACS Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.781	3.948	-	-
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	590	-	-
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.103	1.891	-	-
Viva Vista Paisagem SPE Empreend Imobiliários Ltda.	1.425	1.262	-	-
Ferreira de Araújo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.240	1.248	1.241
Viva Vista Colina SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.480	1.486	-	-
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	781	762	-	-
Outras SPE	237	123	-	-
Total passivo	80.626	398.793	62.238	381.796

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Juros incorridos				
EMS S/A	-	(25.677)	-	(25.677)
Carlos Eduardo Sanchez	-	(3.781)	-	(3.781)
Leonardo Sanchez	-	(623)	-	(623)
Marcus Sanchez	-	(623)	-	(623)
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(242)	(221)	-	-
3Z Barão Geraldo Empreendimentos Imobiliários Ltda. .	(190)	(179)	-	-
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(349)	(356)	-	-
3Z Jacarandá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(166)	(167)	-	-
3Z Jequitibá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(558)	(495)	(558)	(495)
3Z Vista Paisagem Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(162)	(189)	-	-
3Z Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(45)	(39)	(46)	(39)
3Z Vista Colina Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(173)	(199)	-	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(10)	(26)	-	-
3Z Corretora De Bens Imobiliários Ltda.	(90)	(44)	-	-
3Z Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(18)	-	-
3Z Vista Encanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(7)	-	-
Total de juros incorridos	(1.985)	(32.644)	(604)	(31.238)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas				
EMS S.A	10.468	14.981	10.468	14.981
Perene	150	-	150	-
Outras SPE	-	23	48	366
Total de Receitas	10.618	15.004	10.666	15.347

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 35,30% das despesas com folha de pagamento no exercício de 31 de dezembro de 2020 (32,26% em 31 de dezembro de 2019).

8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Adiantamento de férias	52	88	52	88
Dação em pagamento	-	-	-	-
Adiantamento de terreno ou parcerias	61.879	58.368	61.879	58.368
Sinistros a receber	-	-	-	-
Ativo disponível para venda (i)	-	-	16.142	16.142
Depósitos Judiciais	-	-	-	-
Outros	6.234	6.155	10.578	10.353
Total	68.165	64.611	88.651	84.951
Total circulante	225	181	20.711	20.521
Total não circulante	67.940	64.430	67.940	64.430

Propiedades	Custo Histórico	Valor justo em 31/12/2020	Valor contábil em 31/12/2020
Terreno SPE 55	12.708	-	11.038
Terreno SPE 20	7.173	-	5.104
Total	19.881	-	16.142

9. Investimentos

A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2020, 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 Imobiliários Ltda.	99,16%	2.029	(668)	2.012	(662)	65	-
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,85%	27.455	(2.686)	27.414	(2.682)	-	-
3Z Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(212)	(272)	-	(272)	140	(212)
3Z Barão Geraldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87,86%	9.443	133	8.297	117	-	-
3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários SPE I Ltda.	99,78%	8.792	(3.776)	8.773	(3.768)	4.024	-
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,47%	16.502	868	16.414	864	100	-
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,91%	39.189	(860)	39.154	(860)	1.770	-
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,39%	11.497	879	11.427	874	80	-
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,83%	3.426	(3.470)	3.420	(3.464)	670	-
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,80%	21.455	572	21.413	571	30	-
3Z Sumaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,55%	(13.913)	441	-	434	1.490	(13.712)
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,87%	16.939	(623)	16.917	(622)	-	-
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	14.570	1.128	10.199	790	20	-
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,60%	15.931	(1.691)	15.867	(1.684)	4.040	-
3Z Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,71%	(413)	(301)	-	(300)	440	(412)
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	28.730	1.648	28.723	1.647	-	-
3Z Carnauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,78%	5.093	(7)	5.082	(7)	-	-
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00%	(747)	1.308	-	1.308	10.701	(747)
3Z Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	1	-	1	-	4	-
3Z Araca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,94%	43.653	(7.538)	43.628	(7.534)	440	-
Viva Vista Encanto SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,05%	6.276	(179)	6.091	(173)	116	-
Viva Vista Solar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.649	(198)	17.647	(198)	5.427	-
Viva Vista Paisagem SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,32%	21.436	10.612	19.361	9.585	9.360	-
Viva Vista Mirante SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,33%	22.082	1.166	21.713	1.146	770	-
Viva Vista Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,09%	28.134	3.349	25.908	3.084	-	-

Empresa	Participação	Controladora					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
Viva Vista Brisa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	28.380	4.710	28.374	4.709	-	-
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	22.733	3.367	22.733	3.367	-	-
ACS Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	7.072	52	6.364	47	10	-
Viva Vista Colina Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,45%	13.001	595	12.930	592	30	-
Viva Vista Alameda Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,52%	23.189	(410)	23.078	(408)	925	-
Viva Vista Aroma Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,70%	1.640	(55)	1.602	(54)	60	-
Viva Vista Harmonia Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,56%	(78)	7	-	7	90	(76)
Viva Vista Passeio Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,09%	1.225	(37)	1.201	(36)	194	-
Viva Vista Recanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,94%	17.035	(549)	17.025	(549)	4.506	-
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,97%	1.869	(33)	1.869	(33)	35	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	6.065	(743)	6.065	(743)	866	-
3Z Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,78%	1.851	(1)	1.847	(1)	10	-
Viva Vista Panorama SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,06%	1.443	(50)	1.430	(49)	50	-
Viva Vista Vereda SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,48%	990	(45)	975	(44)	55	-
Viva Vista Cerrado SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,96%	1.366	(50)	1.352	(50)	60	-
Viva Vista Araucaria SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	44.009	5.330	44.008	5.330	2.380	-
Boulevard Viva Vista SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87,81%	54	-	47	-	-	-
ICS Engenharia, Arquitetura e Construções Ltda.	99,95%	(711)	(245)	-	(245)	150	(711)
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,85%	10.952	(38)	10.935	(38)	90	-
Viva Vista Esplanada SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,80%	126	-	124	-	5	-
Viva Vista Bosque SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,93%	1.178	(35)	1.177	(35)	60	-
Viva Vista Pomar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,92%	1.419	(32)	1.417	(32)	173	-
Viva Vista Plaza SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,48%	175	-	174	-	10	-
3Z Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	430	-	430	-	5	-
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.047	(865)	40.046	(865)	100	-
3Z Corretora De Bens Imobiliários Ltda.	99,96%	1.868	929	1.867	929	-	-
3Z Tokio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(63)	(70)	-	(70)	75	(63)
3Z Genebra Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	(15.981)	(15.981)	2.650	(15.981)	2.888	(18.630)
3Z Rio De Janeiro Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	(12.978)	(12.979)	-	(12.978)	6.130	(12.977)
3Z Campo Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(115)	(116)	-	(116)	120	(114)

Empresa	Participação	Controladora					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
3Z Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	(1.725)	(9.653)	-	(8.688)	9.183	(1.553)
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	34.552	12.721	17.276	6.360	24.997	-
Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25,00%	7.523	(25)	1.881	(6)	-	-
Roberto Marinho Empreend. Imob. Ltda.	60,00%	31.383	(179)	18.830	(108)	105	-
Reserva das Araucárias Empreendimento Imobiliário	35,00%	3.254	(57)	1.139	(19)	114	-
Total		618.175	(14.702)	618.307	(21.613)	93.163	(49.207)

Controladora **2020**

Investimento	618.307
Aporte para futuro aumento de capital	93.163
Total investimentos	711.470
Passivo descoberto	(49.207)
Total	662.263

Controladora **2020**

Saldo inicial do investimento e passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2020	638.658
Resultado de equivalência patrimonial	(21.613)
Adiantamento para futuro aumento de capital	40.858
Ganho investimento e variação percentual	4.360
Saldo em 31 de dezembro de 2020	662.263

b) Consolidado

Empresa	Participação	Consolidado					AFAC	Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial			
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	14.570	1.128	10.199	790	20	-	
3Z Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	7.072	52	6.364	47	10	-	
3Z Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	(1.725)	(9.653)	-	(8.688)	9.183	(1.553)	
3Z Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	34.552	12.721	17.276	6.360	24.997	-	
Ferreira de Araújo Empreendimento Imobiliário Ltda.	25%	7.523	(25)	1.881	(6)	-	-	
Roberto Marinho Empreend. Imob. Ltda.	60%	31.383	(179)	18.830	(108)	105	-	
Reserva das Araucárias Empreendimento Imobiliário	35%	3.254	(57)	1.140	(19)	220	.	
Total		96.629	3.987	55.690	(1.624)	34.535	(1.553)	

Consolidado

Investimento	55.690
Aporte para futuro aumento de capital	34.535
Total investimentos	90.225
Passivo descoberto	(1.553)
Total	88.672

Consolidado

2020

Saldo inicial do investimento e do passivo a descoberto em 01 de janeiro de 2019	69.241
Resultado de equivalência patrimonial	(1.624)
Adiantamento para futuro aumento de capital	15.879
Perda de investimento	5.176
Saldo em 31 de dezembro de 2019	88.672

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

a) Controladora - dados das investidas

Empresa	Participação	Controladora					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAC	
3Z Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,00%	2.697	945	2.674	937	-	-
3Z Gama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	30.141	(6.293)	30.093	(6.283)	-	-
3Z Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	80	(174)	27	(174)	53	-
3Z Barão Geraldo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00%	9.311	271	8.180	238	-	-
3Z Espaço Jardins Empreendimentos Imobiliários Spe I Ltda.	100,00%	15.369	971	12.540	969	2.804	-
3Z Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,00%	15.704	(540)	15.539	(537)	70	-
3Z Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	40.289	(6.767)	40.013	(6.761)	240	-
3Z Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,00%	10.618	227	10.511	226	42	-
3Z Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.065	3.706	6.472	3.699	582	-
3Z Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	20.912	(3.280)	19.166	(3.273)	1.706	-
3Z Sumare Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,00%	(14.325)	(2.753)	-	(2.696)	30	(14.057)
3Z Jacaranda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.562	(1.362)	17.539	(1.360)	-	-
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	13.442	(85)	9.409	(60)	-	-
3Z Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.959	(1.646)	17.550	(1.640)	2.340	-
3Z Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	(13)	(144)	-	(144)	100	(112)
3Z Tucuma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	27.082	(745)	26.652	(745)	424	-
3Z Carnauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	5.100	(63)	5.007	(63)	82	-
3Z Lotus Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00%	8.435	(3.816)	-	(3.816)	10.491	(2.055)
3Z Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,00%	1	-	-	-	1	-
3Z Araca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	51.367	(11.544)	46.814	(11.538)	4.529	-
Viva Vista Encanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97,00%	6.530	(3.237)	6.265	(3.140)	76	-
Viva Vista Solar Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	21.990	(1.663)	17.845	(1.662)	4.147	-
Viva Vista Paisagem Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	20.166	(706)	2.357	(637)	17.574	-
Viva Vista Mirante Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,00%	21.076	(2.295)	20.566	(2.257)	160	-
Viva Vista Horizonte Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	92,00%	24.785	6.307	22.825	5.809	-	-
Viva Vista Brisa Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	23.670	5.342	23.665	5.341	-	-
3Z Franz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	19.348	(10.055)	1.336	(10.055)	18.030	-
ACS Manaca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	7.030	(757)	6.318	(681)	10	-

Empresa	Participação	Controladora					Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial	AFAAC	
Viva Vista Colina Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,00%	12.406	(1.871)	12.301	(1.861)	38	-
Viva Vista Alameda Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	24.138	(3.831)	23.486	(3.812)	540	-
Viva Vista Aroma Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,00%	1.696	(44)	1.656	(43)	-	-
Viva Vista Harmonia Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,00%	(85)	(207)	-	(202)	-	(83)
Viva Vista Passeio Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	1.385	(49)	1.237	(48)	124	-
Viva Vista Recanto Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	18.348	(3.268)	12.030	(3.266)	6.315	-
3Z Jaborandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.902	(31)	1.849	(31)	53	-
Valimog Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	7.674	232	6.809	232	866	-
ACS Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	7.597	(1.383)	6.451	(1.245)	430	-
3Z Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.853	(2)	1.846	(2)	3	-
Viva Vista Panorama Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.492	(32)	1.419	(32)	73	-
Viva Vista Vereda Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98%	1.035	(28)	1.020	(27)	-	-
Viva Vista Cerrado Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	1.416	(31)	1.342	(31)	60	-
Viva Vista Araucaria Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	39.337	16.625	17.702	16.622	21.653	-
Boulevard Viva Vista SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44%	54	-	-	-	80	(12)
ICS Engenharia, Arquitetura E Construções Ltda.	100%	(456)	37	-	37	59	(515)
3Z Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	11.060	(77)	10.984	(77)	70	-
Viva Vista Esplanada SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	126	-	119	-	5	-
Viva Vista Bosque SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.243	(43)	1.157	(43)	85	-
Viva Vista Pomar SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	1.584	(40)	1.449	(40)	133	-
Viva Vista Plaza SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99%	185	(5)	138	(5)	47	-
3Z Pitangueiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	430	-	430	-	-	-
3Z Urbanismo I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	41.012	492	40.911	492	100	-
3Z Corretora de Bens Imobiliários Ltda.	100%	938	867	938	867	-	-
3Z Tokio Empreendimentos Imobiliários 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
Investimento	542.942
Aporte para futuro aumento de capital	112.755
Total investimentos	655.697
Passivo descoberto	(17.039)
Total	638.658

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					AFAC	Passivo descoberto
		Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Equivalência patrimonial			
3Z Jequitiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	13.442	85	9.409	60	-	-	
ACS Inga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90%	7.597	1.383	6.451	1.245	430	-	
ACS Manaca Empreendimentos Imobiliários 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

10. Imobilizado

a) Controladora

	Instalações	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Móveis e utensílios	Arrendamento	Total
Em 31 de dezembro de 2018	1	8	30	37	-	76
Aquisições	-	-	40	-	2.227	2.267
Baixas	-	-	-	(2)	-	(2)
Depreciação	(1)	(1)	(22)	(6)	(285)	(315)
Em 31 de dezembro de 2019	-	7	48	29	1.942	2.026
Aquisições	-	-	5	-	272	277
Baixas	-	-	-	-	-	-
Depreciação	-	(2)	(15)	(6)	(592)	(615)
Em 31 de dezembro de 2020	-	5	38	23	1.622	1.688
Em 31 de dezembro de 2020						
Custo	9	13	264	93	2.499	2.878
Depreciação acumulada	(9)	(8)	(226)	(70)	(877)	(1.190)
Em 31 de dezembro de 2020	-	5	38	23	1.622	1.688
Taxas de depreciação	10%	10%	20%	10%	-	

b) Consolidado

	Instalações	Máquinas e equipamentos	Equipamentos de informática	Móveis e utensílios	Arrendamento	Total
Em 31 de dezembro de 2018	-	10	52	47	-	109
Aquisições	-	-	41	-	2.972	3.013
Depreciação	-	-	(14)	-	(360)	(374)
Baixas	-	(2)	(30)	(10)	-	(42)
Em 31 de dezembro de 2019	-	8	49	37	2.612	2.706
Aquisições	-	-	5	-	459	464
Depreciação	-	(1)	(16)	(8)	(592)	(617)
Baixas	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2020	-	7	38	29	2.479	2.553
Em 31 de dezembro de 2020						
Custo	7	20	395	119	3.432	3.973
Depreciação acumulada	(7)	(13)	(357)	(90)	(953)	(1.420)
Em 31 dezembro de 2020	-	7	38	29	2.479	2.553
Taxas de depreciação	10%	10%	20%	10%	-	

11. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
CRI ICVM nº 476 (a)	130.869	132.370	130.869	132.370
Passivo circulante	130.869	-	130.869	-
Passivo não circulante	-	132.370	-	132.370

(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 debêntures 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 2020 foram pagos juros semestrais em fevereiro de 2020 e agosto de 2020 conforme contrato:

	Controladora	
	2020	2019
Saldos iniciais	132.370	132.549
Provisão de juros	3.713	7.873
Pagamento de juros	(5.214)	(8.052)
Saldos finais	130.869	132.370

	Consolidado	
	2020	2019
Saldos iniciais	132.370	132.549
Provisão de juros	3.713	7.873
Pagamento de juros	(5.214)	(8.052)
Saldos finais	130.869	132.370

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	
	2020	2019	2020	2019
Fornecedores nacionais	267	441	12.726	6.181
Total	267	441	12.726	6.181

13. Obrigações pela compra de terrenos

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Flórida Parque Empreend. Imob.	-	-	9.941	9.115
YP Empreend. Imobiliários	-	-	19.916	19.920
Outros	-	-	2.373	2.373
Total	-	-	32.230	31.408

14. Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Provisões diversas	386	398	2.160	6.552
Provisão locação de veículos	54	41	54	41
Adiantamento para futura redução de investimento (i)	197.316	162.596	-	5
Adiantamento de clientes	52.056	39.877	56.986	42.143
Obrigações com clientes imobiliários	-	-	8.966	8.467
Repasse de receita terreneiro	-	-	43.162	-
Dação	3.754	5.823	3.754	5.823
Arrendamento mercantil - IFRS 16	1.773	2.031	2.604	2.729
Outras contas	-	-	2.966	2.431
Total	255.339	210.766	120.652	68.191
Total circulante	254.225	209.146	118.829	65.989
Total não circulante	1.114	1.620	1.823	2.202

Abaixo demonstramos a movimentação dos arrendamentos mercantil.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	2.031	-	2.729	-
Transição	-	2.227	-	2.972
Adições	272	-	459	-
Pagamentos	(772)	(424)	(900)	(545)
Juros	242	228	316	302
Saldo final	1.773	2.031	2.604	2.729

- (i) Em 2020, a Controladora reconheceu o montante de R\$ 197.316 (R\$ 162.596 em 2019) referente à futura redução de investimento nas controladas com contrapartida na rubrica de caixa e equivalente de caixa, no qual, consta como adiantamento decorrente das alterações contratuais que ainda não foram registradas na JUCESP.

15. Provisão para distrato

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Provisão para distrato	-	-	10.594	9.139
Total	-	-	10.594	9.139

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Em 1º de janeiro	-	-	9.139	15.249
Constituição/reversão da provisão demonstrada no resultado	-	-	1.455	(6.110)
Em 31 de dezembro	-	-	10.594	9.139

16. Impostos diferidos

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	
	2020	2019	2020	2019
IRPJ	-	-	4.851	4.167
CSLL	-	-	2.859	2.514
PIS	-	-	1.728	1.513
Cofins	-	-	8.012	6.984
Total	-	-	17.450	15.178

b) Tributos correntes

Segue a reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Consolidado	2020	2019
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(29.546)	(75.598)
(+) Diferença da base de cálculo pelo lucro presumido	17.515	65.674
(=) Base de cálculo	(12.031)	(9.924)
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ 25% e da CSLL 9%	34%	34%
(=) Provisão para imposto de renda e contribuição social sobre lucro	(4.091)	(3.374)
Corrente	(3.062)	(1.838)
Diferido	(1.029)	(1.536)

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 2020 e 2019:

	Controladora	
	2020	2019
Contingências cíveis	202	433
Contingências trabalhistas e previdenciárias	4.475	-
Total	4.677	433

	Consolidado	
	2020	2019
Contingências cíveis (a)	39.527	39.785
Contingências trabalhistas e previdenciárias	7.416	1.432
Total	46.943	41.217

(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	
	2020	2019	2020	2019
Em 01 de janeiro	433	2.454	41.217	62.893
Constituição da provisão demonstrada no resultado	4.244	(2.021)	5.726	(21.676)
Em 31 de dezembro	4.677	433	46.943	41.217

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	
	2020	2019	2020	2019
Cíveis	10.919	9.482	39.106	41.108
Trabalhista	653	572	5.452	5.562
Total	11.572	10.054	44.558	46.670

c) Depósitos judiciais

O saldo de depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2020 e 2019, está composto da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Trabalhista	81	109	4.659	4.612
Total	81	109	4.659	4.612

18. Provisão para garantia

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Provisão para garantia	-	-	14.960	17.535
Total	-	-	14.960	17.535

A seguir, movimentação da provisão par o ano de 2020 e 2019:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Em 01 de janeiro	-	-	17.535	13.770
Constituição (reversão) da provisão no resultado	-	-	(2.575)	3.765
Em 31 de dezembro	-	-	14.960	17.535

19. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 2020 e 2019, o capital social autorizado, subscrito e integralizado é R\$ 360.091, dividindo-se em 360.090.864 ações ordinárias nominativas.

Composição acionistas em 2020 e 2019

Acionista 2020 e 2019	Número de ações	% - 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%
Total	360.090.864	100%

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Durante o exercício de 2020, os acionistas efetuaram diversos aportes no patrimônio líquido através de adiantamento para futuro aumento de capital, totalizando o montante de R\$ 339.613 (R\$ 12.501 em 2019).

20. Receita operacional líquida

a) Controladora

Descrição	2020	2019
Prestação de serviços	10.647	15.028
Total	10.647	15.028
Deduções	(1.534)	(2.746)
Receita líquida total	9.113	12.282

b) Consolidado

Descrição	2020	2019
Prestação de serviços	10.666	15.347
Venda de imóveis	103.739	64.619
Total	114.405	79.966
Deduções	(6.457)	(7.645)
Receita líquida total	107.948	72.321

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Custo POC	-	-	(71.658)	(67.534)
Custo pós-obra	-	-	(17.447)	(3.097)
Repasse de receita terreno	-	-	(43.162)	-
Despesas com informática	(892)	(995)	(894)	(1.006)
Despesas com publicidade	(958)	(1.324)	(2.095)	(1.489)
Despesas de cartório	(231)	(68)	(1.627)	(738)
Despesas legais	(940)	(597)	(15.615)	(18.300)
Encargos de depreciação	(615)	(315)	(617)	(374)
Energia elétrica, água, telefone e internet	(229)	(251)	(934)	(628)
Provisão de distrato	-	-	(1.455)	6.111
Provisão para perda contratual	-	-	2	(1.441)
Provisão para contingências	(4.244)	2.021	(5.726)	21.676
Provisão para garantia	-	-	2.575	(3.765)
Salários e encargos sociais	(7.725)	(8.116)	(7.763)	(8.223)
Serviços de terceiros pessoa jurídica	(4.950)	(6.083)	(16.877)	(18.140)
Aluguel de Imóveis	(303)	(329)	(303)	(339)
Aluguel de máquinas, equipamentos e veículos	(130)	(139)	(130)	(139)
Despesas com alimentação	(292)	(339)	(294)	(350)
Viagens, estadias/refeições	(143)	(297)	(147)	(300)
Outras despesas (receitas)	264	(877)	(7.968)	(11.371)
Total	(21.338)	(17.709)	(192.135)	(109.447)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(757)	(1.310)	(45.429)	(1.567)
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(90.102)	(70.599)
Despesas gerais e administrativas	(20.631)	(16.399)	(56.604)	(37.281)
Total	(21.338)	(17.709)	(192.135)	(109.447)

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas financeiras				
Descontos obtidos	5	2	5	2
Encargos por atraso	-	-	53.130	2.426
Rendimento de aplicações financeiras	59	122	366	154
Outras receitas financeiras	-	-	96	40
Total	64	124	53.597	2.622
Despesas financeiras				
Descontos concedidos	-	(100)	(331)	(481)
Despesas bancárias	(8)	(13)	(81)	(73)
Juros de empréstimos	(3.713)	(7.873)	(3.713)	(7.873)
Juros de mútuo	(1.985)	(32.644)	(604)	(31.238)
Outras despesas financeiras	(7)	(6)	(14)	(75)
Juros arrendamento mercantil	(242)	(228)	(316)	(302)
Total	(5.955)	(40.864)	(5.059)	(40.042)
Resultado financeiro	(5.891)	(40.740)	48.538	(37.420)

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.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

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	
	2020	2019
Total dos empréstimos (Nota Explicativa nº 11)	130.869	132.370
Mútuo partes relacionadas - A pagar (Nota Explicativa nº 7)	80.626	398.793
Mútuo partes relacionadas - A receber (Nota Explicativa nº 7)	(11.296)	(10.956)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3)	(9.555)	(2.001)
Dívida líquida	190.644	518.206
Total do patrimônio líquido	282.398	(23.586)
Total do capital	473.042	494.620
Índice de alavancagem financeira - %	40%	105%

	Consolidado	
	2020	2019
Total dos empréstimos (Nota Explicativa nº 11)	130.869	132.370
Mútuo partes relacionadas - a pagar (Nota Explicativa nº 7)	62.238	381.796
Mútuo partes relacionadas - a receber (Nota Explicativa nº 7)	(11.290)	(5.362)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3)	(9.555)	(6.296)
Dívida líquida	123.001	502.535
Total do patrimônio líquido	283.916	(22.268)
Total do capital	406.917	480.267
Índice de alavancagem financeira - %	30%	105%

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 2020.

Controladora

31 de dezembro de 2020

Adições no ativo imobilizado	272
Efeito no caixa líquido das atividades de investimento	272
Adições de passivos de arrendamento	(272)
Efeito no caixa líquido das atividades de financiamento	(272)

Consolidado

31 de dezembro de 2020

Adições no ativo imobilizado	459
Efeito no caixa líquido das atividades de investimento	459
Adições no ativo imobilizado	(459)
Efeito no caixa líquido das atividades de financiamento	(459)

* * *