

R046 Rio de Janeiro
Empreendimentos
e Participações S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações de resultados	8
Demonstrações de resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Administradores da
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da

administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC")

Notas explicativas 2 e 3.e (i) e 10 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>A Companhia reconhece suas receitas de venda imobiliária em construção ao longo do tempo, conforme a orientação do Ofício Circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.</p> <p>A receita de venda imobiliária em construção é mensurada com base no Percentual de Conclusão da Obra ("POC" – "Percentage of completion"), tomando como base os custos incorridos em relação ao custo total orçado do projeto. O custo total orçado do projeto é calculado com base na estimativa dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como: materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas e eventuais ajustes identificados com base nas referidas revisões.</p> <p>Devido às incertezas relacionadas a estimativa do custo total orçado do projeto que possui um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis das demonstrações financeiras da Companhia, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Avaliamos o desenho e a implementação dos controles internos da Companhia, relacionados evolução da obra.</p> <p>Apuramos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício, dentro de um determinado parâmetro estipulado pela auditoria no qual considera variações usuais, e obtivemos entendimento sobre os fatores que influenciaram tais variações.</p> <p>Por meio de amostragem, confrontamos o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória. Além disso, analisamos a apuração do progresso da obra, confrontando o custo incorrido com o custo orçado.</p> <p>Recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando a venda efetivada e o percentual de evolução da obra.</p> <p>Avaliamos também as divulgações realizadas pela Companhia relacionadas ao reconhecimento da receita.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que a receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.</p>

Responsabilidade da Administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública dos assuntos, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que os assuntos não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 1 de julho de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Giuseppe Masi
Contador CRC 1SP176273/O-7

R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota	2019	2018	Passivo	Nota	2019	2018
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	944	9.859	Empréstimos e financiamentos	7	146.754	-
Contas a receber de clientes	5	17.244	99.433	Fornecedores		255	2.132
Estoques de imóveis a comercializar	6	77.290	56.042	Impostos e contribuições a recolher		86	224
Impostos a recuperar		2	2	Adiantamento de clientes	8	330	15.130
Outros créditos		<u>7.685</u>	<u>5.173</u>	Distratos a pagar		394	61
				Outras obrigações		656	656
				Provisão de custos a incorrer	15	<u>6.986</u>	<u>-</u>
		<u>103.165</u>	<u>170.509</u>			<u>155.461</u>	<u>18.203</u>
				Não circulante			
				Empréstimos e financiamentos	7	19.084	183.310
				Retenções contratuais		843	1.672
				Impostos diferidos		720	2.687
				Provisão para contingências	14	<u>7.372</u>	<u>4.585</u>
						<u>28.019</u>	<u>192.254</u>
				Patrimônio líquido			
				Capital social	9	1	1
				Prejuízos acumulados		<u>(80.316)</u>	<u>(39.949)</u>
				Total do patrimônio líquido		<u>(80.315)</u>	<u>(39.948)</u>
Total do ativo		<u><u>103.165</u></u>	<u><u>170.509</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>103.165</u></u>	<u><u>170.509</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota	2019	2018
Receita operacional líquida de vendas	10	8.823	43.099
Custo dos imóveis vendidos	11	<u>(7.823)</u>	<u>(55.069)</u>
Lucro bruto		<u>1.000</u>	<u>(11.970)</u>
Outras receitas / (despesas) operacionais			
Despesas comerciais		(186)	(117)
Despesas gerais e administrativas	12	(6.435)	(5.051)
Despesas tributárias		(4)	(60)
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa (PECLD)		<u>(25.038)</u>	<u>(3.328)</u>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<u>(30.663)</u>	<u>(20.526)</u>
Resultado financeiro			
Receitas financeiras		1.067	432
Despesas financeiras		<u>(10.556)</u>	<u>(514)</u>
Resultado financeiro		<u>(9.489)</u>	<u>(82)</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(40.152)</u>	<u>(20.608)</u>
Provisão para impostos correntes	13	(1.159)	(317)
Provisão para impostos diferidos	13	<u>944</u>	<u>(1.251)</u>
Prejuízo líquido do exercício		<u><u>(40.367)</u></u>	<u><u>(22.176)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	2019	2018
Prejuízo do exercício	(40.367)	(22.176)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>(40.367)</u></u>	<u><u>(22.176)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2017 (Não auditado)	<u>1</u>	<u>(17.773)</u>	<u>(17.772)</u>
Prejuízo do exercício	-	(22.176)	(22.176)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>1</u>	<u>(39.949)</u>	<u>(39.948)</u>
Prejuízo do exercício	-	(40.367)	(40.367)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>1</u>	<u>(80.316)</u>	<u>(80.315)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	2019	2018
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Resultado do exercício	(40.152)	(22.176)
Ajuste por:		
Juros apropriados	13.198	11.180
Impostos diferidos	(1.023)	2.607
Provisão para contingências	2.787	3.001
Perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa (PECLD)	25.038	3.328
Variações nos ativos e passivos		
Estoque de imóveis a comercializar	(21.248)	(31.823)
Impostos a recuperar	-	34
Contas a receber de clientes	57.151	(14.880)
Outros créditos	(2.512)	(5.172)
Fornecedores	(2.706)	1.577
Impostos e contribuições a recolher	(1.159)	(50)
Adiantamentos de clientes	(14.800)	(19.535)
Juros pagos	(12.571)	(8.450)
Outras obrigações	333	61
Impostos pagos	(138)	-
Custos a incorrer	6.986	-
Fluxo de caixa aplicado nas atividades operacionais	<u>9.184</u>	<u>(80.298)</u>
Fluxos de caixa de atividades de financiamento		
Empréstimos e financiamentos tomados	34.502	82.650
Amortizações de empréstimos e financiamentos	(52.601)	-
Fluxo de caixa originado das atividades de financiamento	<u>(18.099)</u>	<u>82.650</u>
Aumento/(redução) do caixa e equivalentes de caixa	<u>(8.915)</u>	<u>2.352</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>9.859</u>	<u>7.507</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u><u>944</u></u>	<u><u>9.859</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A R046 Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede na Rua Funchal, 418 - 27º andar, São Paulo - SP, sendo constituída em 06 de julho de 2016 como uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada. Em 22 de maio de 2017 a Companhia transformou-se em sociedade anônima de capital fechado.

A Companhia possui como objeto social a compra, a venda e a locação de bens próprios, móveis ou imóveis, a incorporação imobiliária dos empreendimentos imobiliários “Dom Offices” e “Dom Condominium Club”, localizados no Rio de Janeiro-RJ.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas com base na continuidade operacional, que pressupõe que a Companhia conseguirá cumprir suas obrigações de pagamentos decorrentes de empréstimos bancários conforme os prazos divulgados na Nota explicativa 7.

A Companhia reconheceu um prejuízo líquido de R\$40.367 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e, nessa data, o passivo circulante excede o ativo circulante em R\$ 52.296 mil devido aos empréstimo e financiamentos com Banco Itaú, vencíveis predominantemente nos próximos 12 meses. No entanto, visando garantir a liquidez da Companhia, a administração decidiu por reestruturar suas estratégias de negócio, aplicando as seguintes medidas:

- Prorrogação do vencimento da dívida de curto prazo;

Previsão de amortização do saldo devedor com o próprio fluxo de repasse e, assim, negociação com o Itaú para o obtenção de postergação do pagamento do principal e juros para abril de 2021.

- Retomada da comercialização das unidades em Estoque;

Por uma estratégia da companhia, não houve uma mudança quanto à política de preço após a entrega das em 2019, pois isto geraria um movimento natural de distrato da carteira em busca de melhores preços em outras unidades do estoque. Neste momento, grande quantidade da carteira de recebíveis já obtivemos sucesso no repasse, restando apenas casos que possuem alguma dificuldade em prosseguir com a quitação de sua unidade. Desta forma, acreditamos que este seja o momento correto para ajustarmos nossa política de preços das unidades em estoque.

- Relançamento do projeto;

Com o propósito de fomentar as vendas, a administração da companhia irá colocar em prática o plano de relançamento dos dois empreendimentos (DOM Condominium e DOM Offices), mobilizando a força de vendas, construindo o stand de vendas e unidades decoradas, além de expandir a divulgação online dos produtos atrelada a uma nova estratégia de precificação a fim de gerar maior liquidez para os ativos.

A administração reconhece que uma certa incerteza permanece sobre a capacidade da Companhia para cumprir com às suas necessidades de financiamento e para refinarçar ou pagar seus empréstimos bancários à medida que vencem. No entanto, conforme descrito acima, a administração tem uma expectativa razoável de que a Companhia terá recursos suficientes para continuar operando no futuro previsível e, portanto, com base no seu julgamento, concluiu que a incerteza remanescente não é material.

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Embora a Companhia não seja regulada pela CVM, a Administração optou pela adoção das normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras, incluindo os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico CPC 47.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 1 de Julho de 2020, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

3 Principais práticas contábeis

a. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

b. Normas e Interpretações vigentes - novos CPCs

1. ICPC 22 / IFRIC 23 – Incertezas sobre tratamento de tributos sobre o lucro

A interpretação ICPC 22 é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando há incertezas sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação.

Quando há incerteza sobre tratamentos de tributos sobre o lucro, esta Interpretação trata:

- se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente;
- as premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais;

- como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e
- como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias

Em caso positivo, a entidade deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

A Administração da Companhia em sua avaliação não identificou impactos significativos decorrentes da adoção dessa interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação.

II. CPC 06 (R2) Operações de Arrendamento Mercantil

O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A Companhia avaliou e não houve nenhum impacto significativo, uma vez que a Companhia não possui contratos de locação.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas dos CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “Despesas operacionais” na demonstração do resultado.

A Companhia entende que os clientes inadimplentes a mais de 180 dias representam risco para que os fluxos de caixa atrelados fluam para a entidade e, portanto, constitui perdas estimadas para estes créditos.

Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data de mensuração, no

mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Companhia tem acesso nessa data.

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo utilizada em teste de Impairment de Ativos não financeiros. Isso inclui uma equipe de avaliação externa que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo, incluindo os valores justos de Nível 3.

A equipe de avaliação revisa dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, são utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiro para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis no momento).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Provisões e contingências

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental e societária, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia, poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Custo Orçado

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O custo orçado total do empreendimento é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; Administração requer um alto grau de julgamento para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia.

d. Resultado

As receitas, custos e despesas são registrados seguindo o regime da competência.

(i) *Receitas de vendas de imóveis*

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados, decorrentes das vendas das unidades concluídas dos empreendimentos imobiliários, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- O custo incorrido das unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual de evolução financeira da obra, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, conforme disposto no OCPC 01 (R1) Entidades de Incorporação Imobiliária.
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária contratual, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando excedentes aos valores recebidos.

O reconhecimento da receita, conforme critérios supra descritos, somente é iniciado depois de respeitada a cláusula suspensiva, que normalmente compreende o período de seis meses após o lançamento ou 70% de vendas.

(ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

e. Estoques de imóveis a comercializar

Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos, acrescido dos custos incorridos de construção e dos encargos provenientes de obrigações contraídas para sua aquisição.

O valor contábil dos estoques de um empreendimento é transferido para o circulante, quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, no momento em que o empreendimento é lançado.

Anualmente, os Estoques de imóveis a comercializar são avaliados com relação à recuperação ao valor recuperável. A Administração da Companhia efetua análise interna, comparando o custo das unidades em estoque com o estimado que estas unidades seriam comercializadas.

f. Redução ao valor recuperável (impairment)

Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos Estoques são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a “unidade geradora de caixa ou UGC”).

g. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

O reconhecimento dos impostos diferidos sobre diferenças temporárias é origem da diferença entre os valores para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

A Companhia utiliza o Regime Especial de Tributação (RET) e Regime de Lucro Presumido.

Regime do Lucro Presumido

Aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas de incorporação imobiliária (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

Regime Especial de Tributação (RET)

Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. As alíquotas do RET são de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS, sobre as receitas de vendas.

h. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Ativos financeiros que são mantidos dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros são classificados como a VJORA.

Todos ativos financeiros que não são classificados ao custo amortizado ou a VJORA, conforme descrito acima, são mensurados a VJR.

Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades, as quais são utilizadas na gestão de caixa da Companhia. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento do exercício.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os ativos financeiros da Companhia, classificados na categoria de valor justo pelo resultado, compreendia o saldo de “caixa e equivalentes de caixa” e na categoria de custo amortizado compreendiam o saldo de “contas a receber de clientes” e “outros créditos”.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.

Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 a Companhia tinha apenas passivos financeiros ao custo amortizado. Os passivos financeiros da Companhia incluem principalmente fornecedores e empréstimos e financiamentos,

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento.

Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2019	2018
Depósitos bancários	615	187
Aplicações financeiras (a)	<u>329</u>	<u>9.672</u>
	<u>944</u>	<u>9.859</u>

- (a) As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras referem-se substancialmente a Operações Compromissadas e Fundos de Investimento remuneradas as taxas que variam de 75% a 100% (2018 - 75% a 100%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes referem-se as vendas de imóveis residenciais e comerciais e são substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescidas de taxa de juros de 1% ao mês.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia possui o saldo das Contas a Receber, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	2019	2018
À vencer	-	34.952
Provisão para perda com créditos de liquidação duvidosa	(39.678)	(14.639)
Ágio (a)	-	18.353
Vencidos	56.922	60.767
0 a 30 dias	-	193
de 31 a 90 dias	-	18.599
de 91 a 120 dias	-	89
De 120 a 180 dias	-	25.582
Mais de 180 dias	56.922	16.304
	17.244	99.433

- (a) Durante o exercício de 2017 a Companhia adquiriu a incorporação do projeto Dom, sendo que reconheceu na rubrica de Contas a Receber ágio na operação. A apropriação do ágio é realizada mensalmente pelo percentual de evolução da obra (POC) e reconhecida no resultado em Receita operacional líquida. Em 2019 as obras dos empreendimentos Club e Office foram concluídas, de form que a totalidade do ágio foi apropriado.

Foi constituída perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa, para os clientes inadimplentes há mais que 180 dias totalizando o valor de R\$ 39.678 (2018: 14.639). Os ativos foram vendidos, porém grande parte ainda não foram repassadas e as unidades continuam em nome da SPE.

6 Estoques de imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os estoques de imóveis a comercializar são basicamente representados por terrenos adquiridos e custos incorridos para o desenvolvimento do empreendimento residencial e comercial Dom Offices (habite-se em maio de 2019) e Dom Condominium Club (habite-se em fevereiro de 2019) na cidade do Rio de Janeiro, conforme composição abaixo:

	2019	2018
Terrenos	7.792	7.792
Imóveis em construção	131.856	105.951
Encargos financeiros	21.145	17.411
(-) Custos apropriados	(83.518)	(75.695)
Adiantamento a Fornecedores	15	583
Total	77.290	56.042

Foi realizada análise de valor realizável líquido dos Estoques através da comparação do valor do custo incorrido somado do valor do custo a incorrer por unidade e comparado com o valor estimado de preço de venda. Não foram identificadas perdas decorrente das análises.

7 Empréstimos e financiamentos e debentures

A Companhia possuía uma CCB com o Banco Itau em 2018 no valor R\$ 6.239, com taxa de CDI adicionada de 0,32% a.a. e vencimento em 20 de dezembro de 2024. O CCB foi liquidado antecipadamente no exercício de 2019.

A Companhia desenvolveu empreendimento Comercial e Residencial, sendo que obteve dois financiamentos imobiliários na modalidade de Cédula de Crédito Bancário (CCB), através do Banco Itau, com taxas de 10% e 9,75% e vencimento de setembro de 2020 e julho de 2020, respectivamente.

Adicionalmente, em 2019 a empresa obteve uma debenture, com principal de R\$ 19.000, taxa de juros de 0,5% ao ano e vencimento em dezembro de 2023.

A movimentação dos empréstimos é composta abaixo:

	2019	2018	Movimentação
Liberado	209.476	174.974	34.502
Amortizações	(52.601)	-	(52.601)
Juros apropriados	21.145	17.411	3.734
Despesa financeira	10.447	983	9.464
Custos de transação	(1.329)	(1.329)	-
Ágio	(1.140)	(1.140)	-
Juros pagos	<u>(20.160)</u>	<u>(7.589)</u>	(12.571)
Saldo	165.838	183.310	(17.472)
Curto Prazo	146.754	-	
Longo Prazo	19.084	183.310	
2020	146.754	177.071	
2024	19.084	6.239	

8 Adiantamento de clientes

Em dezembro de 2019, o saldo de adiantamento de clientes era de R\$ 330 (2018: R\$ 15.130). Os Adiantamento de clientes de 2018 referem-se a valores recebidos de clientes excedentes à receita de venda contabilizada. São classificados como “Adiantamento de Clientes” e apropriados para o resultado conforme evolução da obra.

Em 2019, os adiantamentos de clientes no montante de R\$ 330 referem-se a valores recebidos como remuneração de serviços de ligações definitivas nos empreendimentos. Contratualmente, as ligações definitivas devem ser pagas pela Companhia e posteriormente reembolsadas pelos clientes, com acréscimo de 20% sobre a prestação de serviço.

9 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2019 e 2018 é de R\$ 500, composto por 500 ações com valor nominal de R\$ 1,00 cada.

	2019	2018	
Acionista			
BREOF Residencial II Ltda.	499	499	100%
BREOF Partners	<u>1</u>	<u>1</u>	-
	500	500	

Destinação do resultado

A destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros ocorrerá com os resultados apurados, deduzindo os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e para a contribuição social sobre o lucro, e o lucro remanescente terá a seguinte destinação:

- 5% para a constituição da reserva legal que não excederá de 20% do capital social;
- 25% do lucro líquido;
- O saldo ficará a disposição da Assembléia Geral que decidirá sua destinação, podendo, inclusive, mantê-lo em uma das contas de reserva.

10 Receita operacional líquida

	2019	2018
Vendas imobiliárias	26.567	77.760
Ajuste a valor presente	651	854
Amortização do ágio	(18.353)	(33.949)
Deduções da receita	(42)	(1.566)
	8.823	43.099
	8.823	43.099

Em 2016, a Companhia adquiriu a incorporação dos projetos “Dom Offices” e “Dom Condominium Club”. Na data de aquisição, contabilizou o Contas a receber à valor justo. A Companhia reconheceu um ágio no Contas a receber, no valor de R\$ 68.146, e amortiza mensalmente para a rubrica de Receita Líquida conforme evolução da obra. Em 2019, com a conclusão da obra, o ágio foi integralmente amortizado.

11 Custo das unidades vendidas

Em dezembro de 2019 o custo das unidades vendidas era de R\$ 7.823 (2018: R\$ 55.069). O custo das unidades vendidas refere-se a apropriação do custo alocado pela fração ideal de cada unidade vendida dos empreendimentos Dom Offices e Dom Condominium Club.

12 Despesas gerais e administrativas

	2019	2018
Aluguéis e condomínios	(1.037)	-
Auditoria	(44)	-
Contingências	(2.787)	(3.001)
Viagens	(25)	(34)
Serviços profissionais	(3)	(33)
Despesas legais	(537)	(231)
Taxas administrativas	(39)	(480)
Cartórios	(405)	(46)
Contabilidade	(90)	(72)
Consultoria e assessoria	(1.199)	(734)
Informática	(12)	(17)
Outras despesas administrativas	(257)	(403)
	(6.435)	(5.051)
Total	(6.435)	(5.051)

13 Imposto de renda e contribuição social

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social, com os valores calculados pela aplicação das alíquotas fiscais, está demonstrada a seguir:

	2019		2018	
	Correntes	Diferidos	Correntes	Diferidos
Receitas financeiras:	576	-	432	-
Base de cálculo	576	-	432	-
Imposto de renda (15%)	(90)	-	(65)	-
Contribuição social (9%)	(52)	-	(39)	-
Adicional de imposto de renda (10%)	(34)	-	(19)	-
Imposto de renda e contribuição social	(176)	-	(123)	-
Recebimento de clientes	51.193	(49.013)	10.104	65.182
Imposto de renda (1,26%)	(645)	620	(127)	(821)
Contribuição social (0,66%)	(338)	324	(67)	(430)
	(1.159)	944	(317)	(1.251)

14 Contingências

A Companhia possui ações de natureza cível, envolvendo riscos de perda que a administração, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, classificou como provável, tendo a Companhia provisionado, portanto R\$ 7.372 (2018: 4.585). A Companhia não possui ações com risco de perda classificado como possível (2018: R\$ 864).

As ações em nome da Companhia, em sua maioria, decorrem da época em que a gestão da SPE era feita pela PDG. Elas se iniciaram devido, principalmente, à situação financeira da antiga incorporadora, uma vez que não haviam evidências que as obras (Residencial e Comercial) seriam entregues no prazo. Desta forma, assim que Administração assumiu a incorporação, todos os clientes foram convocados para que o prazo de entrega fosse repactuado em cada um dos empreendimentos, data esta que foi cumprida com a emissão dos respectivos Habite-ses, reduzindo significativamente o potencial contencioso do projeto. A Companhia está tratando às ações em curso através de acordos que sejam positivos para ambas as partes.

15 Provisão de custo a incorrer

Os totais a incorrer são compostos pelos custos contratuais de obra ainda não pagos à Construtora. Em 31 de dezembro de 2019, os custos a incorrer são de R\$ 6.986 (2018: R\$ -)

16 Seguros

A Companhia possui seguro contratado para responsabilidade civil e de engenharia, com o limite de indenização de R\$ 1.869 para o comercial e R\$ 1.318 para o residencial.

17 Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à segurança, à rentabilidade e à liquidez:

(i) Instrumentos financeiros por categoria

A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, assim como não realizou operações com derivativos financeiros.

31 de dezembro de 2019	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Ativos ao custo amortizado	Passivo ao custo amortizado	Total
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Caixa e equivalentes de caixa	944	-	-	944
Contas a receber de clientes	-	17.244	-	17.244
	<u>944</u>	<u>17.244</u>	<u>-</u>	<u>18.188</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	165.838	165.838
Fornecedores e retenções	-	-	1.098	1.098
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>166.936</u>	<u>166.936</u>

31 de dezembro de 2018	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Ativos ao custo amortizado	Passivo ao custo amortizado	Total
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Caixa e equivalentes de caixa	9.859	-	-	9.859
Contas a receber de clientes	-	99.433	-	99.433
	<u>9.859</u>	<u>99.433</u>	<u>-</u>	<u>109.292</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	183.310	183.310
Fornecedores e retenções	-	-	3.804	3.804
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>187.114</u>	<u>187.114</u>

(ii) Gerenciamento dos riscos financeiros

A Empresa possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros.

a. Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Empresa incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Contas a receber

O risco de crédito do Contas a Receber é o risco da Empresa incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes.

A exposição da Empresa a risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. A Administração estabeleceu uma política de análise de crédito que é efetuada a fim de determinar se a empresa aceitará as propostas de compra. As análises de crédito são realizadas considerando os critérios dos bancos financiadores, de forma a mitigar riscos de repasse quando do término das obras.

Caixa e equivalente de caixa

A Empresa restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo.

b. Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Empresa são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras e mútuos a receber. A Empresa procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o CDI e o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

c. Risco de liquidez

As despesas financeiras da Empresa poderiam ser negativamente afetadas pela eventual necessidade de contratação emergencial de empréstimos ou financiamentos necessários para cobrir compromissos não contemplados adequadamente no planejamento de suas operações, ou por eventuais descasamentos entre os prazos de recebimento de suas receitas contratadas e de pagamento de seus compromissos operacionais. A Empresa gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

(i) Mensuração do valor justo

A Empresa divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Empresa aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- **Nível 1** - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- **Nível 2** - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- **Nível 3** - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, tributos a recuperar, fornecedores e tributos a recolher - Aproximam-se dos valores de seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

Empréstimos e financiamentos - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de Dezembro de 2019 e 2018.

(iii) Gerenciamento de capital

O objetivo principal da administração da Empresa é assegurar que esta mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital livre de problemas a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista. A Empresa administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas.

(iv) Análise de sensibilidade

Segue a análise de sensibilidade da Empresa para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador dos instrumentos financeiros ao qual a Empresa estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes:

- Cenário provável: índice acumulado de janeiro de 2019 a dezembro de 2019;
- Variação de 25% sobre o cenário provável;
- Variação de 50% sobre o cenário provável.

Os resultados são demonstrados abaixo:

	Cenário de ganho		Cenário provável	Cenário de perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	2,98%	4,47%	5,96%	7,45%	8,94%
INCC	2,07%	3,10%	4,13%	5,17%	6,20%
IGPM	3,66%	5,49%	7,32%	9,15%	10,98%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

<i>Risco</i>	<i>Valor contábil</i>	<i>Risco esperado com cenário provável</i>	<i>Efeito de ganho /(perda) adicional em cenário adverso</i>	
			<i>25%</i>	<i>50%</i>
CDI	329	20	15	10
INCC	17.244	713	535	356
IGPM	-	-	-	-
TR	(165.838)	-	-	-
	(148.265)	733	550	366

<i>Ativos e passivos</i>	<i>Risco</i>	<i>Valor contábil</i>	<i>CDI</i>	<i>INCC</i>	<i>TR</i>	<i>Sem indexador</i>
Caixa e equivalente de caixa	Baixa do CDI	944	329	-	-	615
Contas a receber de clientes	Baixa do INCC	17.244	-	17.244	-	-
Empréstimos e financiamentos	Alta da TR	(165.838)	-	-	(165.838)	-
		(147.650)	329	17.244	(165.838)	615

18 Eventos subsequentes

Covid-19

Subsequentemente ao encerramento do exercício de 2019, uma pandemia relacionada ao COVID-19 foi declarada. A pandemia representa um fator de risco de mercado, incluindo incerteza nos mercados imobiliários. Em relação ao volume das vendas, o impacto não foi relevante e quanto à inadimplência não teve nenhum impacto até o momento. A Companhia continuará monitorando as condições de mercado à medida que as informações estiverem disponíveis e avaliando os possíveis demais impactos, se houver, sobre o valor de seus investimentos ativos imobiliários.

Obtenção de empréstimos

Em janeiro de 2020, a Companhia contraiu um empréstimo, na modalidade de capital de giro no valor de R\$ 1.139, com taxa de 0,5% ao ano e vencimento em dezembro de 2023.

Houve o aditamento do prazo dos empréstimos de curto prazo do Banco Itaú no valor de R\$ 146.754 com a prorrogação do vencimento da dívida para 10 e 15 de abril de 2021.

* * *

Diretores

Rodrigo Lacombe Abbud

Rodrigo Ávila Sarti

Rodrigo Borges Silva
 CPF 117.814.488-76
 CRC 1SP190442/O-1
 Contador