

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2020	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e Administradores da
A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. (“Empresa”)
Londrina – Paraná

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais 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 financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 financeiras individuais e consolidadas".

Somos independentes em relação à Empresa 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, 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.

Ênfases

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.15, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Empresa quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram auditadas por outro auditor independente, cujo relatório, emitido em 26 de março de 2020 sem modificação, continha parágrafo de ênfase quanto ao reconhecimento de receita para entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 foram alteradas para aprimorar certas divulgações em notas explicativas e estão sendo reapresentadas para refletir a correção de erros identificados e a adoção de determinadas políticas contábeis, principalmente aquela referente à adoção do entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da norma NBC TG 47 (IFRS 15) e adoção da NBC TG 6 (R2)/ IFRS 16.

Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa 2.2 que foram efetuados para alterar os valores correspondentes relativos àquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre aquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a 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 Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Como parte 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 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 o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa 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 Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 Empresa 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 22 de março de 2021



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
CT CRC 1SP-223.177/O-1

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

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

ATIVO

	Notas	Consolidado			Controladora		
		2020	2019 (Reapresentado)	2018 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)	2018 (Reapresentado)
Ativo circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	4	240.800	147.003	140.063	121.357	83.093	58.941
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	5	310.314	150.384	233.719	179.370	43.919	94.834
Estoques e imóveis a comercializar	6	296.303	238.415	272.864	193.493	107.998	118.802
Impostos a recuperar	-	4.083	12.702	9.263	3.639	10.633	5.987
Tributos diferidos	7	6.392	3.864	3.441	6.258	3.826	3.441
Comissões de vendas	8	10.532	7.584	5.743	5.251	3.031	1.827
Mútuos	-	521	3.000	-	521	3.000	-
Partes relacionadas	18	-	-	-	4.368	568	-
Outros créditos	9	5.493	5.020	1.802	3.722	3.075	835
		<u>874.438</u>	<u>567.972</u>	<u>666.895</u>	<u>517.979</u>	<u>259.143</u>	<u>284.667</u>
Ativo não circulante							
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	5	145.435	143.691	41.129	83.913	66.462	30.972
Estoques e imóveis a comercializar	6	153.222	231.678	197.134	85.335	174.409	112.179
Tributos diferidos	7	-	-	7	-	-	-
Comissões de vendas	8	7.667	9.942	6.369	4.452	6.123	4.249
Depósitos judiciais	-	6.242	7.043	3.680	1.681	2.201	2.023
Outros créditos	9	520	399	9.960	440	367	9.935
Propriedades para investimento	10	72.176	41.174	14.474	37.857	7.172	374
Investimentos	11	1.535	1.527	1.522	285.081	217.453	173.382
Imobilizado	12	85.875	65.750	48.457	61.505	45.141	29.574
Intangível	-	7.738	4.743	1.099	6.756	3.055	1.031
		<u>480.410</u>	<u>505.947</u>	<u>323.831</u>	<u>567.020</u>	<u>522.383</u>	<u>363.719</u>
Total do ativo		<u>1.354.848</u>	<u>1.073.919</u>	<u>990.726</u>	<u>1.084.999</u>	<u>781.526</u>	<u>648.386</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Notas	Consolidado			Controladora		
	2020	2019 (Reapresentado)	2018 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)	2018 (Reapresentado)
Passivo circulante						
Fornecedores	22.242	22.651	16.601	12.246	13.473	7.507
Obrigações por compra de imóveis	-	2.163	2.430	-	2.163	2.430
Empréstimos e financiamentos	39.474	34.746	70.792	20.400	17.907	29.664
Obrigações sociais e trabalhistas	8.714	10.742	7.153	6.161	6.851	3.694
Obrigações tributárias	3.593	4.179	8.638	1.777	2.592	2.819
Tributos diferidos	20.885	8.548	11.502	13.808	1.727	4.352
Adiantamentos de clientes	217.927	132.604	118.331	179.121	97.403	85.433
Mútuos	23.665	23.320	13.226	22.608	12.302	485
Arrendamentos a pagar	2.569	1.683	-	1.515	863	-
Partes relacionadas	-	4.568	11.041	-	4.568	6.513
Provisão para garantia de obras	1.360	2.179	6.509	592	714	2.835
Provisão para distratos	5.466	3.853	8.348	724	669	191
Outras contas a pagar	757	49.065	16.362	491	3.561	8.571
	<u>346.652</u>	<u>300.301</u>	<u>290.933</u>	<u>259.443</u>	<u>164.793</u>	<u>154.494</u>
Passivo não circulante						
Obrigações por compra de imóveis	14.909	16.969	8.241	1.300	2.840	7.978
Empréstimos e financiamentos	269.229	128.685	140.276	146.484	77.433	41.634
Tributos diferidos	20.122	10.842	370	12.332	3.143	360
Adiantamentos de clientes	43.526	36.158	6.621	32.470	29.512	2.638
Obrigações sócio participante em SCP	56.172	48.130	85.031	43.784	46.344	41.868
Juros sobre o capital próprio	-	877	881	-	877	881
Contingências	11.753	6.753	753	11.753	6.753	753
Arrendamentos a pagar	4.716	2.090	-	4.684	1.146	-
Partes relacionadas	37.306	58.390	41	40.390	61.668	41
Provisão para garantia de obras	11.495	9.170	9.242	4.334	3.283	3.529
	<u>469.228</u>	<u>318.064</u>	<u>251.456</u>	<u>297.531</u>	<u>232.999</u>	<u>99.682</u>
Patrimônio líquido						
Capital social	90.000	90.000	12.610	90.000	90.000	12.610
Reserva de capital	56.602	-	-	56.602	-	-
Reserva de lucros	381.423	293.734	381.600	381.423	293.734	381.600
	<u>528.025</u>	<u>383.734</u>	<u>394.210</u>	<u>528.025</u>	<u>383.734</u>	<u>394.210</u>
Patrimônio líquido atribuível aos controladores	528.025	383.734	394.210	528.025	383.734	419.920
Participação de não controladores	10.943	71.820	54.127	-	-	-
	<u>1.354.848</u>	<u>1.073.919</u>	<u>990.726</u>	<u>1.084.999</u>	<u>781.526</u>	<u>648.386</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações dos resultados individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Notas	Consolidado		Controladora	
		2020	2019	2020	2019
Receita líquida	22	816.770	548.438	539.918	238.581
			(Reapresentado)		(Reapresentado)
(-) Custos operacionais	23	(634.526)	(373.192)	(446.508)	(177.818)
(=) Lucro bruto		182.244	175.246	93.410	60.763
(+/-) Despesas/receitas operacionais					
Despesas com vendas	24	(17.960)	(22.427)	(7.369)	(9.694)
Despesas gerais e administrativas	25	(63.958)	(68.256)	(36.713)	(39.524)
Resultado em equivalência patrimonial	-	(100)	358	46.419	58.594
Resultado de investimento em SCP	-	(3.633)	4.859	(3.428)	(1.142)
Outras receitas (despesas) operacionais	26	25.200	14.803	21.741	(1.916)
(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro		121.793	104.583	114.060	67.081
Despesas financeiras	27	(11.559)	(14.046)	(5.096)	(3.151)
Receitas financeiras	27	11.105	13.090	4.947	6.926
(=) Resultado financeiro líquido		(454)	(956)	(149)	3.775
(=) Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		121.339	103.627	113.911	70.856
(-) Imposto de Renda	28	(7.281)	(7.464)	(2.392)	(3.543)
(-) Contribuição Social	28	(3.641)	(3.711)	(1.243)	(1.682)
(-) Imposto de Renda diferido	28	(10.731)	(6.735)	(10.662)	(1.475)
(-) Contribuição Social diferido	28	(4.064)	(2.397)	(4.023)	(465)
(=) Lucro líquido do exercício		95.622	83.320	95.591	63.691
Resultado atribuído aos:					
Quotistas controladores	-	95.591	63.691		
Quotistas não controladores	-	31	19.629		
(=) Lucro líquido do exercício		95.622	83.320		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<u>Consolidado</u>		<u>Controladora</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u> (Reapresentado)	<u>2020</u>	<u>2019</u> (Reapresentado)
Lucro líquido do exercício	95.622	83.320	95.591	63.691
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>95.622</u>	<u>83.320</u>	<u>95.591</u>	<u>63.691</u>
Resultado atribuído aos:				
Quotistas controladores	95.591	63.691		
Quotistas não controladores	31	19.629		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

Notas	Atribuível aos quotistas controladores					Participação de não controladores	Total
	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total		
Saldos em 01 de janeiro de 2019 (Reapresentado)	12.610	-	381.600	-	394.210	54.127	448.337
Subscrição (ou redução) de capital	(1.261)	-	-	-	(1.261)	-	(1.261)
Integralização de capital	78.651	-	-	-	78.651	-	78.651
Distribuição de lucros	-	-	(151.557)	-	(151.557)	(1.935)	(153.492)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	63.691	63.691	19.629	83.320
Participação de não controladores	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Constituição (ou reversão) de reservas	-	-	63.691	(63.691)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (Reapresentado)	90.000	-	293.734	-	383.734	71.820	455.554
Subscrição (ou redução) de capital	-	-	-	-	-	(3.525)	(3.525)
Ganho na transação entre sócios	-	56.602	-	-	56.602	-	56.602
Distribuição de lucros	-	-	(7.902)	-	(7.902)	(490)	(8.392)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	95.591	95.591	31	95.622
Constituição (ou reversão) de reservas	-	-	95.591	(95.591)	-	(56.893)	(56.893)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	90.000	56.602	381.423	-	528.025	10.943	538.968

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
(=) Lucro líquido do exercício	95.622	83.320	95.591	63.691
Itens que não afetam o caixa operacional				
Despesa de depreciação e amortização	6.147	7.071	4.776	3.876
Ajuste a valor presente	11.583	(3.451)	7.918	(918)
Ajuste a valor justo	(27.728)	(26.973)	(27.500)	(6.813)
Tributos diferidos	19.053	7.065	18.803	(261)
Comissões de vendas diferidas	(673)	(5.413)	(550)	(3.077)
Resultado na venda de ativo imobilizado	344	(73)	87	(134)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	10.922	11.173	3.635	5.225
Resultado de equivalência patrimonial	100	(358)	(46.419)	(58.594)
Juros apropriados do estoque	14.095	7.436	7.973	2.757
Juros provisionados empréstimos	1.566	821	1.444	817
Provisão para distratos	(62)	(6.627)	1.448	(579)
Perda esperada de créditos	(292)	429	(624)	316
Provisão para garantia de obra	2.307	(4.401)	1.282	(2.367)
	132.984	70.019	67.864	3.939
Aumento e diminuição das contas de ativo e passivo				
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	(175.741)	(2.964)	(164.190)	16.696
Imóveis a comercializar	98.113	23.433	71.466	(12.879)
Arrendamentos a pagar	(3.379)	3.758	(2.000)	1.990
Impostos a recuperar	8.618	(3.439)	6.994	(4.646)
Outros créditos	(453)	(23.820)	(612)	(11.498)
Depósitos judiciais	5.802	12.185	5.520	15.370
Fornecedores	(409)	6.149	(1.227)	5.967
Obrigações sociais e trabalhistas	(2.031)	3.591	(691)	3.157
Obrigações tributárias	(8.307)	(11.034)	(2.899)	(2.526)
Adiantamentos de clientes	22.475	12.418	20.824	9.378
Obrigações sócio participante em SCP	8.798	(36.901)	(2.003)	4.476
Juros pagos	(19.964)	(13.685)	(11.351)	(6.583)
Impostos pagos sobre o lucro	(3.202)	(4.457)	(1.550)	(2.889)
Mútuos	23.143	10.093	22.087	12.225
Obrigações por compra de imóveis	(15.167)	8.982	(6.985)	(2.123)
Outras contas a pagar	(46.506)	32.731	(2.003)	(5.419)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	24.774	87.059	(756)	24.635
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisições bens do ativo imobilizado	(25.903)	(22.594)	(19.923)	(18.578)
Aquisições bens do ativo intangível	(33)	(5.482)	(15)	(3.026)
Aquisições de outros investimentos	(486)	(6)	(370)	(5)
Aquisição de propriedades para investimento	(3.274)	-	(3.185)	-
Recursos provenientes da alienação de investimentos	-	15	-	15
Recursos provenientes de alienação de imobilizado	1.629	413	326	285
Recebimento de distribuição de lucros	-	-	41.917	14.526
Reduções de participações societárias	-	5.868	-	-
Aquisições/aportes de participações societárias	(1)	-	(6.269)	-
Partes relacionadas	15.320	(1.725)	(301)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	(12.747)	(23.511)	12.180	(6.783)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Distribuição de lucros e participações pagos	(490)	(32.472)	-	(30.537)
Integralização de capital social	-	15.979	-	15.979
Redução de capital	(3.525)	(1.261)	-	(1.261)
Juros sobre o capital próprio	(877)	(3)	(877)	(3)
Recursos provenientes de novos empréstimos	199.766	148.048	93.784	84.535
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(54.498)	(184.021)	(22.256)	(60.465)
Baixa de Filial	(366)	-	(245)	-
Partes relacionadas	(58.240)	(2.878)	(43.565)	(1.948)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	81.771	(56.608)	26.840	6.300
Aumento líquido de caixa	93.797	6.940	38.264	24.152
Caixa no início do exercício	147.003	140.063	83.093	58.941
Caixa no final do exercício	240.800	147.003	121.357	83.093
Aumento líquido de caixa	93.797	6.940	38.264	24.152

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

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

1. Informações gerais

A A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. (“Empresa”), fundada em 1965 é uma sociedade empresarial limitada, com sede em Londrina, Estado do Paraná, na avenida Maringá, 1.050 Jardim Araxá. A Empresa atua nos segmentos de incorporação residencial, comercial, imóvel de renda e prestação de serviço de construção civil e engenharia para edificações de obras contratadas por clientes de diversos segmentos da economia.

Nestas mais de cinco décadas de história, foram mais de 1 milhão de metros quadrados construídos do Nordeste ao Sul do Brasil. Todos concluídos rigorosamente dentro do prazo e dos melhores parâmetros de qualidade.

A construtora iniciou seus trabalhos em Apucarana, Paraná, prestando serviços para órgãos públicos e autarquias da região. A partir daquele ano, o crescimento foi um processo contínuo, consolidada em grande parte do território nacional, com excelência nos segmentos de incorporação residencial, comercial, construção industrial, agroindustrial e de educação.

O contínuo crescimento alcançado pela empresa é uma consequência de sua filosofia de trabalho firmada no investimento no ser humano, incorporação constante de avanços tecnológicos e atendimento diferenciado ao cliente. Reconhecendo as necessidades e os desejos existentes em cada projeto, a Construtora A. Yoshii tem como filosofia a transparência, a qualidade, a pontualidade e o respeito absoluto pelo cliente. A eficácia e o profissionalismo de toda a equipe construíram a credibilidade conferida pelo mercado à construtora, credibilidade que deixa clara a solidez de uma empresa que há mais de 50 anos é referência de qualidade na construção civil em Londrina e em todo o Brasil.

A Empresa estruturou os seus principais negócios através de suas controladas, conforme descrito a seguir:

- A. Yoshii Empreendimentos Ltda. – negócios baseados em administração e locação de imóveis próprios, loteamento de imóveis e compra e venda de imóveis construídos ou adquiridos de terceiros. Seus serviços são relacionados a crédito imobiliário e correspondente de instituições financeiras, serviço de planejamento, coordenação, assessoria, consultoria, marketing e negócios voltados para o ramo imobiliário.
- A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda. – serviço de construção civil pesada e incorporação imobiliária destinados à venda, envolvendo, em meio às suas atividades, a Sociedade em Conta de Participação (“SCP”) como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o

acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil;

- Yticon Construção e Incorporação Ltda. - incorporação imobiliária de empreendimentos voltados para baixa renda, subsidiado pelo governo no projeto denominado “Casa Verde e Amarela”, possuindo, também, a Sociedade em Conta de Participação como forma de beneficiar e facilitar seus negócios.
- A. Yoshii Urbanismo Ltda. – constituída em 2020 para atuação no segmento de loteamento urbano.

a) Impactos da Covid-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a pandemia do novo coronavírus, chamado Covid-19, alertando todos os países a adotarem ações preventivas para conter a disseminação do vírus e o cuidado com os infectados. Assim, muitos governos, incluindo o Brasil, adotaram medidas restritivas e de isolamento social, que podem causar efeitos na economia global em virtude da paralização ou desaceleração de diversos setores produtivos.

No Brasil, em 20 de março de 2020, o Senado aprovou o Decreto Legislativo nº 6, reconhecendo o estado de calamidade pública, com o objetivo de elevar os gastos públicos para acompanhar e combater a proliferação da doença, além de proteger a saúde da população, os empregos e a economia do país.

Neste contexto a Empresa adotou diversas medidas com o intuito de evitar a disseminação do vírus e garantir a preservação da saúde dos nossos colaboradores e a manutenção de seus empregos, bem como de toda a comunidade com a qual se relaciona, sejam eles clientes, fornecedores ou o público em geral.

A primeira delas foi de atendimento a todos os decretos municipais, estaduais e federais com o fechamento dos escritórios de acordo com o determinado pelas prefeituras locais. Implantamos o trabalho Home Office para os colaboradores de nossa matriz, área de cobrança e nossos escritórios locais e fizemos devidas adaptações, mantendo a Empresa ativa no cumprimento de tarefas e metas.

Análise realizada pela nossa área interna administrativa demonstrou ainda que nossos funcionários acreditam que termos adotado a estratégia de trabalho remoto foi parcialmente ou totalmente decisivo para segurança e para evitar o contágio pelo Covid-19.

Com relação aos aspectos fiscais, a Empresa aderiu à portaria 139 de 03 de abril de 2020 que determinou a prorrogação de prazos para recolhimento de tributos federais em razão da Pandemia e parcelamento de FGTS. Não foram adotadas outras medidas como redução de jornada de colaboradores.

Cuidados nos canteiros de obras

Como a construção civil foi considerada atividade essencial à economia, algumas atividades em nossos canteiros de obras continuaram, de forma menos intensa, mas o necessário para garantir a manutenção básica e zeladoria dos loteamentos. Para tanto, as medidas de prevenção nesses espaços receberam atenção especial, orientadas pelo Sinduscon, Sintracon, Seconci e pelo Ministério da Economia (Secretaria Especial de Previdência e Trabalho – Ofício Circular SEI nº 1247/2020).

Dentre as medidas adotadas foram de orientação aos colaboradores sobre prevenção, cuidados e recomendação, utilização de termômetro digital para medir temperatura dos colaboradores, instalação de lavatórios extras em atendimento as normas internas, comunicação visual sobre higienização correta das mãos, fornecimento de álcool em gel, implantação de mural com diversos cartazes sobre cuidados e precauções, acompanhamento diário das obras por videoconferência com gerentes de obra.

Reabertura dos stands de venda

Com a retomada de algumas atividades pelas prefeituras, os stands de vendas e escritórios e o atendimento aos clientes voltaram a funcionar, para tal, os locais foram readequados para receber com segurança clientes e colaboradores, realizando também atendimentos previamente agendados, para evitar aglomeração no local.

Além disso, foi ajustado os espaços para que obedeçam a um distanciamento no mínimo de 1,50m entre as mesas de atendimento, como forma de evitar contato entre atendentes e clientes.

Dispensers com álcool gel 70% foram instalados em diversos pontos de nossas showrooms e plantão de vendas para higienização das mãos, inclusive nas mesas de atendimento, com medição da temperatura corporal no acesso aos locais e disponibilização de máscaras aos nossos profissionais, quando necessário. Os banheiros, todos com papéis toalhas em suportes com sensores. Foram intensificadas as medidas de sanitização de copas, banheiros, maçanetas, mesas de atendimento e trabalho, piso, computadores, telefones e balcões de recepção de forma semanal por uma empresa terceirizada, em todos os decorados e escritórios, além de manter as portas e janelas sempre abertas. Foi determinado, ainda, que a máscara semifacial é de uso obrigatório durante toda a permanência em nossos espaços.

Vendas

Nos primeiros três meses de 2020, as vendas brutas de unidades do Grupo somaram 384 unidades, contra 497 no mesmo período do ano anterior, uma diminuição de 22,7% na comparação entre os períodos, o que já sinalizava um ano de cautela para vendas. Em que pese os efeitos da pandemia do Covid-19, a consequência das medidas de distanciamento social e queda da confiança do consumidor a partir do final de março de 2020. E no acumulado do semestre as vendas brutas de unidades se mantiveram no mesmo patamar de 22,5% menor quando comparado ao mesmo período de 2019. O decréscimo do 2º semestre foi de 10,6%.

No acumulado do ano de 2020, o índice foi fechado em 15,5% de decréscimo em relação ao ano de 2019, sendo um total de 1.956 unidades vendidas em 2020 contra 2.315 em 2019.

Distratos

No comparativo de distratos em número de unidades, o índice de distratos no ano de 2020 diminuiu em 39,8% em comparação ao ano de 2019, fechando o ano de 2020 com um total de 239 unidades distratadas contra 397 unidades no ano de 2019. No mesmo período, motivada pela velocidade de vendas no ano de 2020, a relação distratos sobre vendas decresceu, saindo de 17% em 2019 e fechando em 12% o ano de 2020, demonstrando que, apesar do impacto de distratos motivados pelos efeitos da pandemia de Covid-19, a capacidade de revenda dos produtos foi impulsionada gerando uma venda líquida positiva no ano. Em termos nominais, as vendas brutas em 2020 somaram R\$ 819 milhões e o valor dos contratos distratados somaram R\$ 103 milhões, apresentando vendas líquidas de R\$ 716 milhões em 2020, ante R\$ 689 milhões de vendas líquidas em 2019.

Inadimplências

Em relação à inadimplência da carteira, houve um aumento de 22,4% de inadimplência no ano quando comparado ao ano anterior. A inadimplência, na referência de títulos em aberto acima de 120 dias, fechou o ano de 2020, com 4,46% do total previsto no ano. Com atuação ativa sobre a base de clientes, a Empresa realizou campanhas de parcelamentos, com uma atuação destacável no enfrentamento da crise da pandemia de Covid-19.

2. Base de preparação

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, conforme descrito na Nota Explicativa

nº 3.15, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Sociedade, com base no § 6º do artigo 177 da Lei nº 6.404/76, está adotando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) e à divulgação sobre informação por segmento, ambas aplicáveis somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG nº 09 – Demonstrações do valor adicionado e NBT TG nº 22 – Informações por segmento, respectivamente.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

A administração da Empresa declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Empresa de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Administração da Empresa aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação em 22 de março de 2021.

2.2. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Com a adoção às exigências ao Ofício-Conjunto nº 2/2020/CVM/SRE/SEP, demais normas contábeis em vigor e em consonância com o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8 – *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*) e CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Financeiras (IAS 1 – *Presentation of Financial Statements*), certas contas e notas explicativas de 31 de dezembro de 2019 estão sendo reapresentadas, para o seu aprimoramento, decorrentes dos assuntos descritos na Nota Explicativa nº 2.2.1.

Balanco patrimonial – Ativo em 31 de dezembro de 2019

Legenda	Consolidado				Controladora			
	2019 Apresentado	Ajustes	Reclassificações	2019 Reapresentado	2019 Apresentado	Ajustes	Reclassificações	2019 Reapresentado
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	147.003	-	-	147.003	83.093	-	-	83.093
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	(a) / (d) / (e) 159.744	(6.360)	(3.000)	150.384	48.600	(1.113)	(3.568)	43.919
Imóveis a comercializar	(e) 425.707	6.216	(193.508)	238.415	262.209	478	(154.689)	107.998
Estoques	7.254	-	(7.254)	-	4.178	-	(4.178)	-
Impostos a recuperar	12.702	-	-	12.702	10.633	-	-	10.633
Tributos diferidos	(c) 5.669	(1.805)	-	3.864	5.631	(1.805)	-	3.826
Comissões diferidas	7.584	-	-	7.584	3.031	-	-	3.031
Mútuos	-	-	3.000	3.000	-	-	3.000	3.000
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	-	568	568
Outros créditos	35.936	-	(30.916)	5.020	18.617	-	(15.542)	3.075
	801.599	(1.949)	(231.678)	567.972	435.992	(2.440)	(174.409)	259.143
Não circulante								
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	(a) / (d) / (e) 133.328	10.363	-	143.691	62.333	4.129	-	66.462
Estoques	-	-	231.678	231.678	-	-	174.409	174.409
Comissões diferidas	9.942	-	-	9.942	6.123	-	-	6.123
Depósitos judiciais	7.043	-	-	7.043	2.201	-	-	2.201
Outros créditos	399	-	-	399	367	-	-	367
Propriedades para investimento	41.174	-	-	41.174	7.172	-	-	7.172
Investimentos	(g) 1.527	-	-	1.527	224.108	(6.655)	-	217.453
Imobilizado	65.750	-	-	65.750	45.141	-	-	45.141
Intangível	(b) 1.203	3.540	-	4.743	1.151	1.904	-	3.055
	260.366	13.903	231.678	505.947	348.596	(622)	174.409	522.383
Total do ativo	1.061.965	11.954	-	1.073.919	784.588	(3.062)	-	781.526

Balço patrimonial – Ativo em 31 de dezembro de 2018

Legenda	Consolidado				Controladora			
	2018 Apresentado	Ajustes	Reclassificações	2018 Reapresentado	2018 Apresentado	Ajustes	Reclassificações	2018 Reapresentado
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	140.063	-	-	140.063	58.941	-	-	58.941
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	(a) / (d) / (e) 252.144	(18.425)	-	233.719	97.517	(2.683)	-	94.834
Estoques e imóveis a comercializar	(e) 441.468	16.802	(185.406)	272.864	223.172	1.538	(105.908)	118.802
Estoques	7.968	-	(7.968)	-	4.008	-	(4.008)	-
Impostos a recuperar	9.263	-	-	9.263	5.987	-	-	5.987
Tributos diferidos	3.441	-	-	3.441	3.441	-	-	3.441
Comissões de vendas	5.743	-	-	5.743	1.827	-	-	1.827
Outros créditos	5.562	-	(3.760)	1.802	3.098	-	(2.263)	835
	865.652	(1.623)	(197.134)	666.895	397.991	(1.145)	(112.179)	284.667
Não circulante								
Contas a receber de clientes e outros recebíveis	41.129	-	-	41.129	30.972	-	-	30.972
Estoques e imóveis a comercializar	-	-	197.134	197.134	-	-	112.179	112.179
Tributos diferidos	7	-	-	7	-	-	-	-
Comissões diferidas	6.369	-	-	6.369	4.249	-	-	4.249
Depósitos judiciais	3.680	-	-	3.680	2.023	-	-	2.023
Outras contas a receber	9.549	-	(9.549)	-	9.549	-	(9.549)	-
Outros créditos	411	-	9.549	9.960	386	-	9.549	9.935
Propriedades para investimento	14.474	-	-	14.474	374	-	-	374
Investimentos	(g) 1.522	-	-	1.522	191.392	(18.010)	-	173.382
Imobilizado	48.457	-	-	48.457	29.574	-	-	29.574
Intangível	1.099	-	-	1.099	1.031	-	-	1.031
	126.697	-	197.134	323.831	269.550	(18.010)	112.179	363.719
Total do ativo	992.349	(1.623)	-	990.726	667.541	(19.155)	-	648.386

Balanço patrimonial – Passivo e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2019

Legenda	Consolidado				Controladora			
	2019 Apresentado	Ajustes	Reclassificações	2019 Reapresentado	2019 Apresentado	Ajustes	Reclassificações	2019 Reapresentado
Circulante								
Fornecedores	-	-	22.651	22.651	-	-	13.473	13.473
Fornecedores e outras contas a pagar	97.199	-	(97.199)	-	31.499	-	(31.499)	-
Empréstimos e financiamentos	39.314	-	(4.568)	34.746	22.475	-	(4.568)	17.907
Obrigações sociais e trabalhistas	10.742	-	-	10.742	6.851	-	-	6.851
Obrigações tributárias	4.179	-	-	4.179	2.592	-	-	2.592
Tributos diferidos	8.548	-	-	8.548	1.727	-	-	1.727
Adiantamentos de clientes (a)	126.867	5.737	-	132.604	94.187	3.216	-	97.403
Obrigações por compra de imóveis	-	-	2.163	2.163	-	-	2.163	2.163
Mútuos	-	-	23.320	23.320	-	-	12.302	12.302
Operações de arrendamento (b)	-	1.683	-	1.683	-	863	-	863
Partes relacionadas	-	-	4.568	4.568	-	-	4.568	4.568
Provisão para garantia de obras (f)	-	2.179	-	2.179	-	714	-	714
Provisão para distratos (e)	-	3.853	-	3.853	-	669	-	669
Outras contas a pagar	-	-	49.065	49.065	-	-	3.561	3.561
	286.849	13.452	-	300.301	159.331	5.462	-	164.793
Não circulante								
Fornecedores	-	-	-	-	-	-	-	-
Fornecedores e outras contas a pagar	75.359	-	(75.359)	-	64.508	-	(64.508)	-
Empréstimos e financiamentos	128.685	-	-	128.685	77.433	-	-	77.433
Tributos diferidos	10.842	-	-	10.842	3.143	-	-	3.143
Adiantamentos de clientes	36.158	-	-	36.158	29.512	-	-	29.512
Obrigações sócio participante em SCP (g)	47.374	756	-	48.130	45.787	557	-	46.344
Juros sobre o capital próprio	877	-	-	877	877	-	-	877
Contingências	6.753	-	-	6.753	6.753	-	-	6.753
Adiantamento para futura integralização de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Obrigações por compra de imóveis	-	-	16.969	16.969	-	-	2.840	2.840
Mútuos	-	-	-	-	-	-	-	-

Legenda	Consolidado				Controladora				
	2019 Apresentado	Ajustes	Reclassificações	2019 Reapresentado	2019 Apresentado	Ajustes	Reclassificações	2019 Reapresentado	
Operações de arrendamento	(b)	-	2.090	-	2.090	-	1.146	-	1.146
Partes relacionadas		-	-	58.390	58.390	-	-	61.668	61.668
Provisão para garantia de obras	(f)	-	9.170	-	9.170	-	3.283	-	3.283
Outras contas a pagar		-	-	-	-	-	-	-	-
		306.048	12.016	-	318.064	228.013	4.986	-	232.999
Patrimônio líquido									
Capital social		90.000	-	-	90.000	90.000	-	-	90.000
Reserva de lucros		307.244	(13.510)	-	293.734	307.244	(13.510)	-	293.734
Lucros acumulados		-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de exercícios anteriores		-	-	-	-	-	-	-	-
		397.244	(13.510)	-	383.734	397.244	(13.510)	-	383.734
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		397.244	(13.510)	-	383.734	397.244	(13.510)	-	383.734
Participação de não controladores		71.824	(4)	-	71.820	-	-	-	-
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.061.965	11.954	-	1.073.919	784.588	(3.062)	-	781.526

Balço patrimonial – Passivo e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2018

Legenda	Consolidado				Controladora			
	2018 Apresentado	Ajustes	Reclassificações	2018 Reapresentado	2018 Apresentado	Ajustes	Reclassificações	2018 Reapresentado
Circulante								
Fornecedores	-	-	16.601	16.601	-	-	7.507	7.507
Fornecedores e outras contas a pagar	52.147	-	(52.147)	-	18.993	-	(18.993)	-
Obrigações por compra de imóveis	-	-	2.430	2.430	-	-	2.430	2.430
Empréstimos e financiamentos	78.305	-	(7.513)	70.792	36.177	-	(6.513)	29.664
Obrigações sociais e trabalhistas	7.153	-	-	7.153	3.694	-	-	3.694
Obrigações tributárias	8.638	-	-	8.638	2.819	-	-	2.819
Tributos diferidos	11.502	-	-	11.502	4.352	-	-	4.352
Adiantamentos de clientes	118.331	-	-	118.331	85.433	-	-	85.433
Mútuos	-	-	13.226	13.226	-	-	485	485
Partes relacionadas	-	-	11.041	11.041	-	-	6.513	6.513
Provisão para garantia de obras	(b)	6.509	-	6.509	-	2.835	-	2.835
Provisão para distratos	(e)	8.348	-	8.348	-	191	-	191
Outras contas a pagar	-	-	16.362	16.362	-	-	8.571	8.571
	276.076	14.857	-	290.933	151.468	3.026	-	154.494
Não circulante								
Fornecedores e outras contas a pagar	8.282	-	(8.282)	-	8.019	-	(8.019)	-
Obrigações por compra de imóveis	-	-	8.241	8.241	-	-	7.978	7.978
Empréstimos e financiamentos	140.276	-	-	140.276	41.634	-	-	41.634
Tributos diferidos	370	-	-	370	360	-	-	360
Adiantamentos de clientes	6.621	-	-	6.621	2.638	-	-	2.638
Obrigações sócio participante em SCP	85.031	-	-	85.031	41.868	-	-	41.868
Juros sobre o capital próprio	881	-	-	881	881	-	-	881
Contingências	753	-	-	753	753	-	-	753
Partes relacionadas	-	-	41	41	-	-	41	41
Provisão para garantia de obras	(b)	9.242	-	9.242	-	3.529	-	3.529
	242.214	9.242	-	251.456	96.153	3.529	-	99.682

Legenda	Consolidado				Controladora			
	2018 Apresentado	Ajustes	Reclassificações	2018 Reapresentado	2018 Apresentado	Ajustes	Reclassificações	2018 Reapresentado
Patrimônio líquido								
Capital social	12.610	-	-	12.610	12.610	-	-	12.610
Reserva de lucros	407.310	(25.710)	-	381.600	407.310	(25.710)	-	381.600
	419.920	(25.710)	-	394.210	419.920	(25.710)	-	394.210
Patrimônio líquido atribuível aos controladores	419.920	(25.710)	-	394.210	419.920	-	-	419.920
Participação de não controladores	54.139	(12)	-	54.127	-	-	-	-
Total do passivo e do patrimônio líquido	992.349	(1.623)	-	990.726	667.541	(19.155)	-	648.386

Demonstrações do resultado individuais e consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Legenda	Consolidado			Controladora			
	2019 Apresentado	Ajustes	2019 Reapresentado	2019 Apresentado	Ajustes	2019 Reapresentado	
Receita líquida	(a) / (d) / (e) / (h)	495.752	52.686	548.438	208.985	29.596	238.581
(-) Custos operacionais	(e) / (h)	(339.704)	(33.488)	(373.192)	(151.821)	(25.997)	(177.818)
(=) Lucro bruto		156.048	19.198	175.246	57.164	3.599	60.763
(+/-) Despesas/receitas operacionais							
Despesas com vendas		(22.427)	-	(22.427)	(9.694)	-	(9.694)
Despesas gerais e administrativas	(b)	(68.592)	336	(68.256)	(39.693)	169	(39.524)
Resultado em equivalência patrimonial	(g)	358	-	358	47.239	11.355	58.594
Resultado de investimento em SCP	(g)	5.615	(756)	4.859	(585)	(557)	(1.142)
Outras receitas (despesas) operacionais		18.999	(4.196)	14.803	(1.629)	(287)	(1.916)
(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro		90.001	14.582	104.583	52.802	14.279	67.081
Despesas financeiras	(b)	(13.477)	(569)	(14.046)	(2.877)	(274)	(3.151)
Receitas financeiras		13.090	-	13.090	6.926	-	6.926
(=) Resultado financeiro líquido		(387)	(569)	(956)	4.049	(274)	3.775
(=) Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		89.614	14.013	103.627	56.851	14.005	70.856
(-) Imposto de Renda		(7.464)	-	(7.464)	(3.543)	-	(3.543)
(-) Contribuição Social		(3.711)	-	(3.711)	(1.682)	-	(1.682)
(-) Imposto de Renda diferido	(c)	(5.395)	(1.340)	(6.735)	(135)	(1.340)	(1.475)
(-) Contribuição Social diferido	(c)	(1.932)	(465)	(2.397)	-	(465)	(465)
(=) Lucro líquido do exercício		71.112	12.208	83.320	51.491	12.200	63.691
Resultado atribuído aos:							
Quotistas controladores		51.491	12.200	63.691			
Quotistas não controladores		19.621	8	19.629			
(=) Lucro líquido do exercício		71.112	12.208	83.320			

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de - 2019

	Consolidado			Controladora		
	2019 Apresentado	Ajustes	2019 Reapresentado	2019 Apresentado	Ajustes	2019 Reapresentado
Lucro líquido do exercício	71.112	12.208	83.320	51.491	12.200	63.691
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	71.112	12.208	83.320	51.491	12.200	63.691
Resultado atribuído aos:						
Quotistas controladores	51.491	12.200	63.691			
Quotistas não controladores	19.621	8	19.629			

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

Legenda	Atribuível aos quotistas controladores			Participação de não controladores	Total
	Capital social	Reserva de lucros	Total		
Saldos em 31 de dezembro de 2019 – Apresentado	90.000	307.244	397.244	71.824	469.068
Ajuste a valor presente (a)	-	3.502	3.502	-	3.502
Adoção a NBC TA 06 (R2)/IFRS 16 (b)	-	(233)	(233)	-	(233)
IRPJ e CSLL diferido (c)	-	(1.805)	(1.805)	-	(1.805)
Perda esperada de créditos (d)	-	(1.301)	(1.301)	-	(1.301)
Provisão para distratos (e)	-	(2.473)	(2.473)	-	(2.473)
Provisão para garantia de obra (f)	-	(11.200)	(11.200)	(4)	(11.204)
Saldos em 31 de dezembro de 2019 - Reapresentado	90.000	293.734	383.734	71.820	455.554

Legenda	Atribuível aos quotistas controladores			Participação de não controladores	Total
	Capital social	Reserva de lucros	Total		
Saldos em 31 de dezembro de 2018 - Apresentado	12.610	407.310	419.920	54.139	474.059
Perda esperada de créditos (d)	-	(872)	(872)	-	(872)
Provisão para distratos (e)	-	(15.746)	(15.743)	(8)	(15.754)
Provisão para garantia de obra (f)	-	(9.092)	(9.095)	(4)	(9.096)
Saldos em 31 de dezembro de 2018 - Reapresentado	12.610	381.600	394.210	54.127	448.337

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019

	Consolidado			Controladora		
	2019 Apresentado	Ajuste e Reclassificações	2019 Reapresentado	2019 Apresentado	Ajuste e Reclassificações	2019 Reapresentado
Caixa líquido das atividades operacionais	138.638	(51.579)	87.059	80.324	(55.689)	24.635
Caixa líquido das atividades de investimentos	(16.674)	(6.837)	(23.511)	(4.127)	(2.656)	(6.783)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(115.024)	58.416	(56.608)	(52.045)	58.345	6.300
Aumento líquido de caixa	6.940	-	6.940	24.152	-	24.152
Caixa no início do período	140.063	-	140.063	58.941	-	58.941
Caixa no final do período	147.003	-	147.003	83.093	-	83.093
Aumento líquido de caixa	6.940	-	6.940	24.152	-	24.152

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018

	Consolidado			Controladora		
	2018 Apresentado	Ajuste e Reclassificações	2018 Reapresentado	2018 Apresentado	Ajuste e Reclassificações	2018 Reapresentado
Caixa líquido das atividades operacionais	52.768	-	52.768	9.410	-	9.410
Caixa líquido das atividades de investimentos	8.634	-	8.634	10.226	-	10.226
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(30.501)	-	(30.501)	9.497	-	9.497
Aumento líquido de caixa	30.901	-	30.901	29.133	-	29.133
Caixa no início do período	109.162	-	109.162	29.808	-	29.808
Caixa no final do período	140.063	-	140.063	58.941	-	58.941
Aumento líquido de caixa	30.901	-	30.901	29.133	-	29.133

2.2.1. Resumo e descrição dos ajustes de exercícios anteriores

		01/01/2020	2019	2018
Ajuste a valor presente	(a)	3.502	3.502	-
Adoção a NBC TA 06 (R2)/IFRS 16	(b)	(233)	(233)	-
IRPJ e CSLL diferido	(c)	(1.805)	(1.805)	-
Perda esperada de créditos	(d)	(1.301)	(429)	(872)
Provisão para distratos	(e)	(2.473)	13.273	(15.746)
Provisão para garantia de obra	(f)	(11.200)	(2.108)	(9.092)
Contraprestação não monetária	(g)	-	-	-
Total Controladora		(13.510)	12.200	(25.710)
Reflexo não controladores		(4)	8	(12)
Total Consolidado		(13.514)	12.208	(25.722)

- (a) A partir do 4º trimestre de 2020, a Empresa adotou uma nova metodologia contábil de cálculo do Ajuste a Valor Presente (AVP), realizando o cálculo individualizado por parcela de acordo com o dia de seus respectivos vencimentos, que anteriormente era calculado sobre o mês fechado de cada parcela de cada contrato. Outra variável alterada foi a taxa de desconto, que passou a ser utilizada uma taxa média ponderada de captação da Empresa descontada a projeção de inflação (IPCA) dos últimos 12 meses. Sobre os contratos com saldo contábil de “adiantamento de clientes” e para os contratos que tenham incidência de juros pós fixados até chaves, já mensurados ao custo amortizado pelo método de taxa de juros efetiva, encerrou-se o cálculo de Ajuste a Valor Presente;
- (b) Está sendo apresentado os efeitos da adoção da NBC TG 06 (R2) e IFRS 16 - Arrendamentos, sendo essa norma aplicável para os períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2019. A nova norma estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, exigindo que os arrendatários reconheçam os ativos e passivos decorrentes dos contratos de arrendamento, exceto contratos de curto prazo, ou seja de 12 meses ou menos, ou contratos em que o ativo subjacente seja de baixo valor;
- (c) Os valores do ativo diferido porventura dos prejuízos fiscais anteriores, não foram baixados após compensação no cálculo do Lucro Real da Empresa. Portanto no exercício atual os saldos foram ajustados;
- (d) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção inicial da NBC TG nº 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada;
- (e) Na revisão da adoção integral e de forma retrospectiva do Ofício-Circular CVM SNC/SEP 02/2018, o qual descreve a manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, bem como orientações para a correta adoção da prática contábil sobre o reconhecimento de receitas e ajustes preditivos (provisão para distratos), a Empresa identificou que as incertezas de entrada de caixa sobre os contratos com clientes não estavam reconhecidos e registrados adequadamente como uma provisão para distratos. Com isso, a Empresa revisou todos os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção em cada um dos exercícios findos e adotou a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.15, observando a existência de incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil em cada um dos contratos. Consequentemente, ajustes em cada uma das rubricas contábeis relacionadas às provisões para distratos foram registrados nos saldos iniciais em 1º de janeiro de 2019 e exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2020. No tocante ao reconhecimento de receitas, não foi observada nenhuma inconsistência entre a prática contábil já adotada pela Empresa e as orientações destacadas pela CVM no mencionado Ofício.

- (f) Provisão constituída para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos dentro do período de garantia. Valores não provisionados em exercícios anteriores.
- (g) Ajustes reflexos em investimentos e equivalência da controladora em virtude dos ajustes de exercícios anteriores nas investidas.
- (h) Ajuste relativo a reconhecimento de receitas e custos oriundo de contraprestação não monetária (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente.

2.3. Base de elaboração

As demonstrações financeiras estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo. Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Empresa optou por apresentar essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em um único conjunto.

2.4. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Empresa e de suas controladas. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Empresa são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos quotistas/acionistas não controladores.

A Empresa controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Empresa obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis da controlada estão alinhadas com as políticas adotadas pela Empresa Controladora. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora as informações financeiras de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Quando a Empresa perde o controle sobre uma controlada, a Empresa desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

Quando a Empresa deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Empresa tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

Segue abaixo lista das controladas do Grupo:

	Participação Acionária	
	2020	2019
Consolidado - Participação direta		
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	99,97%	99,97%
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	99,91%	62,45%
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	99,91%	99,91%

	Participação Acionária	
	2020	2019
Consolidado - Participação indireta		
MG1 Empreendimento SPE Ltda.	15,00%	15,00%
A. Yoshii Urbanismo Ltda.	99,70%	-

A A.Yoshii Empreendimentos Ltda. é sócia administradora e possui participação de 15% na empresa MG1 Empreendimento SPE Ltda.

Em 2020, foi constituída a empresa A. Yoshii Urbanismo Ltda. A A. Yoshii Empreendimentos Ltda. possui participação societária de 99,70% do capital total da A. Yoshii Urbanismo Ltda., obtendo o controle das operações a partir de 2020. Sendo assim, a empresa passou a consolidar essa participação nas demonstrações financeiras.

2.5. Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da controladora e suas investidas.

As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação da Empresa e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

a) Custos orçados dos empreendimentos

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.15.

b) Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Empresa e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Empresa e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Empresa avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

c) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

d) Provisão para perda esperada de crédito e distratos

A administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Empresa para perda esperada é a abordagem simplificada.

e) Provisão para redução ao valor recuperável

A Empresa avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos e imobilizado.

f) Provisões para garantia

A Empresa presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Empresa. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

g) Impostos

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

h) Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Empresa anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (NBC TG 46) para avaliações de nível 3.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou as metodologia abaixo:

- **Comparativos diretos de dados de mercado**

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa. Incluem caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras realizáveis em até 30 dias da data original do título ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

3.2. Instrumentos financeiros

a) **Categorias**

A categoria depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros.

Os ativos financeiros mantidos pela Empresa são classificados sob as seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo e são mensurados ao valor justo na data das demonstrações financeiras, sendo as variações reconhecidas no resultado. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

A Empresa inclui nessa categoria unicamente os instrumentos financeiros derivativos. Os saldos dos instrumentos derivativos não liquidados, são mensurados ao valor justo na data das demonstrações financeiras e classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas rubricas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

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 amortizado pelo método de taxa de juros efetiva, menos perdas por redução do valor recuperável.

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que são designados como disponíveis para venda ou não são classificados como: empréstimos e recebíveis; investimentos mantidos até o vencimento; ou ativos financeiros a valor justo por meio do resultado. Estes ativos financeiros incluem quotas de fundos de investimento e títulos de dívida do governo. Nesta categoria são registrados os instrumentos que são mantidos por um período indefinido e que podem ser alienados para atender às necessidades de liquidez ou as mudanças nas condições de mercado.

Empréstimos e recebíveis

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. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, compreendem contas a receber de clientes (Nota Explicativa nº 5).

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

Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

São classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado.

Outros passivos financeiros

São mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, compreendem empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 14) e saldos a pagar a fornecedores nacionais e estrangeiros.

b) Mensuração

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Empresa se compromete a comprar ou vender o ativo. Os empréstimos, recebíveis e ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados ao custo amortizado.

Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e os custos de transação são registrados na demonstração de resultado. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados na demonstração de resultado nas rubricas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”, respectivamente, no período em que ocorrem. Para os ativos financeiros classificados como “Disponíveis para venda”, quando aplicável, essas variações são registradas na rubrica “Outros resultados abrangentes”, no resultado abrangente e no patrimônio líquido, até o momento da liquidação do ativo financeiro, quando, por fim, são reclassificadas para o resultado do exercício.

c) Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

d) Desreconhecimento (baixa) de instrumentos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram e/ou quando transferir os seus direitos ou riscos de receber os fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos.

e) Método de juros efetivos

É utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

A receita é reconhecida com base nos juros efetivos para os instrumentos de dívida não caracterizados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

3.3. Contas a receber

As contas a receber de vendas de unidades imobiliárias são registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.15.

A provisão para risco de crédito segue o modelo de perda esperada e foi estabelecida mediante as políticas internas da Empresa na qual considera perdas históricas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

As contas a receber pela prestação de serviço de engenharia e construção civil decorrentes dos contratos por empreitada global, por administração e contratos mistos são apresentadas como parte de contas a receber para todos os contratos nos quais os custos incorridos acrescidos dos lucros reconhecidos excedam os valores faturados.

3.4. Estoques e imóveis a comercializar

Os estoques de materiais e almoxarifado central são registrados ao custo médio de aquisição ou produção, que não supera o valor líquido de realização. O custo desses estoques é reconhecido no resultado quando ocorre a aplicação do material, uso ou perecimento.

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido de realização.

O custo de formação inclui gastos incorridos na aquisição do terreno (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo), gastos necessários para aprovação do empreendimento, gastos com incorporação, gastos de construção incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção, custos de mão-de-obra própria e terceirizada e custos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos e incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

As permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir (“permuta física”), o valor do terreno adquirido é mensurado com base no valor justo (“VGV”) das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel quando os riscos e benefícios são transferidos e sem a reavaliação dos valores subsequentemente. Para estas transações são adotados os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

A classificação dos terrenos entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada a cada fechamento de exercício.

3.5. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Empresa 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 variações monetárias.

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 for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.6. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando houver.

Quando partes de um item do imobilizado têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais de imobilizado, considerando os componentes principais. Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos advindos da alienação e o valor contábil do imobilizado), são reconhecidos em outras receitas e outras despesas operacionais no resultado.

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pela Empresa. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são registrados no resultado.

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente. Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que são instalados e estão disponíveis para uso, ou em caso de ativos construídos internamente, do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para utilização.

Vida útil estimada para o exercício corrente:

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual
Terrenos	0%
Apartamentos decorados (a)	4% a 10%
Imóveis de uso e benfeitorias	4%
Máquinas e equipamentos	10%
Veículos	20%
Computadores e periféricos	20%
Móveis, utensílios e instalações	10%
Ferramentas	10%
Obras de arte	0%
Expositores de publicidade	10%
Imobilizado em andamento	0%

(a) O grupo de apartamentos decorados do ativo imobilizado abrange, itens decorativos (móveis e utensílios) e parte civil do decorado (benfeitoria), sendo depreciado a uma taxa anual de 10% a.a. e 4% a.a., respectivamente, que considera a vida útil estimada desses ativos. Esses ativos são reutilizados nos estandes de vendas de diferentes empreendimentos, sendo seu valor residual imediatamente baixado, caso identifique que o bem não será mais utilizado. A Empresa faz a inspeção física periódica para identificação de bens sem condições de reutilização.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

3.7. Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos. As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas pelo custo de aquisição ou formação e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo de formação da propriedade para investimento inclui os custos de materiais, mão de obra direta e quaisquer custos diretamente atribuídos para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito e os custos financeiros diretamente relacionados a propriedade para investimento e incorrido durante o período de construção até a finalização da obra.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

3.8. Intangível

As licenças de programas de computador (softwares) e de sistemas de gestão empresarial adquiridas são capitalizadas e amortizadas e os gastos associados à manutenção são reconhecidos como despesas quando incorridos.

Os gastos com aquisição e implementação de sistemas de gestão empresarial são capitalizados como ativo intangível quando há evidências de geração de benefícios econômicos futuros, considerando sua viabilidade econômica e tecnológica. Os gastos com desenvolvimento de software reconhecidos como ativos são amortizados pelo método linear ao longo de sua vida útil estimada. As despesas relacionadas à manutenção de software são reconhecidas no resultado do exercício quando incorridas.

As marcas e patentes adquiridas separadamente são demonstradas pelo custo histórico. As marcas e patentes adquiridas em uma combinação de negócios são reconhecidas pelo valor justo na data da aquisição. A amortização é calculada pelo método linear.

3.9. Avaliação do valor recuperável dos ativos

O valor contábil líquido dos ativos é avaliado anualmente para identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou sempre que eventos ou alterações significativas nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando aplicável, se houver perda decorrente das situações em que o valor contábil do ativo ultrapasse seu valor recuperável.

Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos menores níveis para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidade Geradora de Caixa - UGC).

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Administração não identificou indicadores de que o ativo imobilizado poderia apresentar perdas.

3.10. Fornecedores e outras contas a pagar

As contas a pagar aos fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

3.11. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos 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 de liquidação é reconhecida na demonstração de resultado durante o período da vigência dos empréstimos, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

3.12. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Reconhecidas quando a Empresa e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, sendo utilizada a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos assessores legais da Empresa. Os fundamentos e a natureza das provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão descritos na Nota Explicativa nº 19.

3.13. Imposto de renda e contribuição social e Regime Especial de Tributação (RET), corrente e diferido

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, considerando os ajustes autorizados ou exigidos pela legislação respectiva. As apurações da base consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

O imposto corrente e o imposto diferido não são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a combinação de negócios, ou itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, as 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 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.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

A Empresa mantém, por força da Lei 4.591/64 e alterações subsequentes, empreendimentos sob o regime de patrimônio de afetação, enquadrados no Regime Especial de Tributação (RET), criado pela Lei 10.931/2004. Pela apuração do RET, os tributos devidos à título de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins são calculados mediante aplicação de alíquota única de 4% sobre o total das receitas recebidas (regime de caixa). Entretanto, tendo em vista que a escrituração contábil atende ao regime de competência de exercícios, conforme Estrutura Conceitual, surge a figura do tributo RET diferido, podendo ser ativo ou passivo. O cálculo do RET diferido provém da diferença entre os tributos reconhecidos conforme a receita recebida (regime de caixa) e reconhecidos conforme a realização das receitas (regime de competência).

3.14. Benefícios a funcionários

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

3.15. Reconhecimento da receita

a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

i. Vendas de unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

ii. Vendas de unidades não concluídas

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

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **1)** identificação do contrato; **2)** identificação das obrigações de desempenho; **3)** determinação do preço da transação; **4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **5)** reconhecimento da receita.

A Empresa contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **a)** as partes aprovam o contrato; **b)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **c)** o contrato possuir substância comercial; e **d)** for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa tem direito.

O modelo de negócios da Empresa é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis classificados como:

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

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item **(a)** acima) representam aproximadamente uma média de 5% a 35% do valor do imóvel, variando de acordo com o padrão do empreendimento, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de **(b)** a **(d)** acima).

Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento Físico da Obra, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

A Empresa também atua em contratos de compra e venda de imóveis classificados como Tipo 3, cujo saldo devedor da unidade imobiliária é financiado por um banco privado, após concluído o projeto de construção que dura em média de 3 a 4 anos.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “*pro rata temporis*”;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;

- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento;
- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.
- Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado. A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.
- As despesas com comissões de vendas são ativadas como despesa antecipada e registradas como despesa comercial no resultado, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. As comissões são reconhecidas imediatamente como despesa, no caso de cancelamento de vendas ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

b) Apuração de resultado de contratos de construção e engenharia

i. Receita de serviços de empreita

Quando os resultados de um contrato de prestação de serviço de construção, são estimados com confiabilidade, as receitas e os custos são reconhecidos com base no estágio de conclusão do contrato no final do período, mensurados com base na proporção dos custos incorridos em relação aos custos totais estimados do contrato, exceto quando há evidências de que outro método represente melhor a fase de execução do serviço. As variações nos custos estão incluídas até o ponto em que esses custos possam ser mensurados com confiabilidade e possam ser recuperáveis.

Quando o resultado de um contrato de prestação de serviços de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável.

Os custos de cada contrato são reconhecidos no período em que são incorridos. Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

ii. Contratos por Administração

Para os contratos nos quais a Empresa é reembolsada pelos custos projetados e aprovados pelas partes - ou de outra forma definidos - acrescido de percentual (taxa de administração) sobre tais custos ou por remuneração fixa predeterminada, a receita é reconhecida com base nos custos incorridos até a data das demonstrações financeiras. Com a adoção do NBC TG 47, a Empresa atua como principal em vez de agente na transação de contrato por administração, assim a receita reconhecida é o valor líquido da transação recebida pela Empresa (taxa de administração) ou remuneração fixa predeterminada e a contraprestação não monetária relativa ao custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente.

iii. **Contratos mistos**

Determinados contratos preveem que o cliente irá fornecer certos materiais a ser aplicados na obra, através da contratação direta de fornecedores. Nesses casos, para apuração do percentual do custo incorrido de obra, em relação ao seu custo total orçado, os custos desses materiais adquiridos diretamente pelo cliente não são considerados como custo incorrido e não estão incluídos no custo total orçado, para fins de determinação do POC, o qual é utilizado para fins de apuração da receita que efetivamente será apropriada e recebida pela Empresa.

iv. **Contraprestação não monetária**

Nos contratos firmados com os clientes para a execução serviços de engenharia e construção civil, há a entrega do bem contratado, ou seja, uma única obrigação de desempenho, para esses contratos, o efeito do CPC 47 é atribuído principalmente ao seguinte:

- (i) Contraprestação não monetária relativo ao custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos Contratos por administração e Contratos Mistos.

Em relação aos contratos por administração e contratos mistos, a Administração considerou que os seguintes fatores indicam que a Empresa atua como um principal:

- A Empresa é responsável legal pelo ativo pronto construído que envolve a qualidade em relação à norma técnica, infraestrutura e segurança. Dessa forma, mesmo quando o material ou serviço são fornecidos por um terceiro diretamente para o cliente, a responsabilidade pela qualidade do material e serviço é da Empresa;
- A indicação dos fornecedores de serviços e do material é da Empresa, o que está estabelecido em contrato;
- O cliente na maior parte dos casos, não tem autonomia para escolher o fornecedor de serviço e material.

c) **Receita de aluguel**

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

3.16. Gestão de risco financeiro

a) **Considerações gerais e políticas**

A administração dos riscos e a gestão dos instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição de estratégias e implementação de sistemas de controle, definidos e aprovados pela Administração da Empresa.

b) Fatores de risco financeiro

As atividades da Empresa a expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda, risco de taxa de juros de valor justo, risco de taxa de juros de fluxo de caixa), risco de preço, risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

i. Risco de mercado

A Empresa está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de flutuações na taxa de câmbio e mudanças nas taxas de juros.

• Risco cambial

O risco associado decorre da possibilidade de a Empresa vir a incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de câmbio, que reduzam valores nominais faturados ou aumentem valores captados no mercado.

• Risco de taxa de juros

O risco de taxa de juros da Empresa decorre de empréstimos de longo prazo. Os empréstimos emitidos às taxas variáveis expõem a Empresa ao risco de taxa de juros de fluxo de caixa. Os empréstimos emitidos às taxas fixas expõem a Empresa ao risco de valor justo associado à taxa de juros.

Considerando que parte substancial dos empréstimos da Empresa estão atrelados às taxas prefixadas, a Administração entende que o risco de mudanças significativas no resultado e nos fluxos de caixa é baixo.

ii. Risco de crédito

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes.

Para bancos e instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades consideradas de primeira linha.

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 ou externas de acordo com os limites definidos pela Administração. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício e a Administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência de recebíveis de clientes (Nota Explicativa nº 5).

iii. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela Administração da Empresa.

A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais, por exemplo, restrições de moeda.

O excesso de caixa mantido pela Empresa, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em contas correntes com incidência de juros, depósitos a prazo e depósitos de curto prazo, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

c) Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Empresa para oferecer retorno aos quotistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos quotistas ou, ainda, vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

d) Estimativa do valor justo

Os instrumentos financeiros são mensurados ao valor justo nas datas dos balanços, conforme determinado pelo NBC TG 40 (R1)/IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e de acordo com a seguinte hierarquia:

- Nível 1: avaliação com base em preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos nas datas dos balanços. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Mercadorias e Valores, um corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representam transações de mercado reais, as quais ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- Nível 2: utilizado para instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão), cuja avaliação é baseada em técnicas que, além dos preços cotados incluídos no Nível 1, utilizam outras informações adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo direta (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços);
- Nível 3: avaliação determinada em virtude de informações, para os ativos ou passivos, que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, informações não observáveis).

Valores justos de instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado

• **Aplicações financeiras**

Os valores contábeis das aplicações financeiras aproximam-se dos seus valores justos em virtude de as operações serem efetuadas a juros pós-fixados e apresentarem possibilidade de resgate imediato.

• **Empréstimos e financiamentos**

Os valores contábeis dos empréstimos e financiamentos aproximam-se dos seus valores justos, pois estão atrelados a uma taxa de juros pós-fixada, no caso, a variação do CDI. Os valores contábeis dos financiamentos atrelados à TJLP aproximam-se dos seus valores justos em virtude de a TJLP ter correlação com o CDI e ser uma taxa pós-fixada.

Os valores justos dos empréstimos e financiamentos contratados com juros prefixados correspondem a valores próximos aos saldos contábeis divulgados na Nota Explicativa nº 14.

• **Contas a receber e fornecedores**

Estima-se que os valores contábeis das contas a receber de clientes e das contas a pagar aos fornecedores estejam próximos de seus valores justos de mercado, em virtude da aplicação do ajuste a valor presente e provisão de perdas esperadas de crédito e do curto prazo das operações realizadas, respectivamente.

3.17. Lucro básico e diluído por cota

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos quotistas da Empresa e a média ponderada das cotas ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Empresa não possui instrumentos que influenciam o cálculo do lucro diluído. Portanto, nos citados exercícios sociais, o lucro diluído por cota é igual ao valor do lucro básico por cota conforme apresentado na Nota Explicativa nº 21.

3.18. Informação por segmento

A Empresa e suas controladas são voltadas basicamente para os segmentos operacionais de incorporação imobiliária e obras por empreitada. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela administração da Empresa, considera ambos os segmentos.

3.19. Sociedade em Contas de Participação (“SCP”)

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Empresa firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos, somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos. As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Empresa figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei. Logo, todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa.

3.20. Novas normas, alterações e interpretações - Pronunciamentos contábeis adotados a partir de 1º de janeiro de 2019:

Interpretação IFRIC 23 – Incerteza sobre o Tratamento do Imposto de Renda

A Interpretação (ainda sem correspondência equivalente emitida pelo CPC no Brasil, mas que será emitida como ICPC 22) trata da contabilização dos tributos sobre o rendimento nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte:

- Se a entidade considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- As suposições que a entidade faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- Como a entidade determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto;
- Como a entidade considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se considera cada tratamento tributário incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais tratamentos tributários incertos. Deve-se seguir a abordagem que melhor prevê a resolução da incerteza.

A interpretação foi adotada pela Empresa a partir de 1º de janeiro de 2019. No melhor entendimento da administração, a aplicação da interpretação não trouxe impactos às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que os principais tratamentos dos tributos são considerados pela Empresa - com suporte dos seus consultores jurídicos - como provável de serem aceitos pelas autoridades tributárias.

IFRS 16 – Arrendamentos (NBC TG 6 (R-2))

A Norma NBC TG 06 (R2) – “Operações de Arrendamento Mercantil”, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade é equivalente à norma internacional IFRS 16 – Leases, emitida em janeiro de 2016 em substituição à versão anterior da referida norma (NBC TG 06 (R1), equivalente à norma internacional IAS 17. A NBC TG 06 (R2) estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, similar à contabilização de arrendamentos financeiros nos moldes da NBC TG 06 (R1). A norma inclui duas isenções de reconhecimento para os arrendatários – arrendamentos de ativos de “baixo valor” (por exemplo, computadores pessoais) e arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos com prazo de 12 meses ou menos). Na data de início de um arrendamento, o arrendatário reconhece um passivo para efetuar os pagamentos (um passivo de arrendamento) e um ativo representando o direito de usar o ativo objeto durante o prazo do arrendamento (um ativo de direito de uso). Os arrendatários devem reconhecer separadamente as despesas com juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação do ativo de direito de uso.

Os arrendatários também devem reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário reconhecerá o valor de reavaliação de arrendamentos a pagar como um ajuste ao ativo de direito de uso.

Não há alteração substancial na contabilização dos arrendadores com base na NBC TG 06 (R2) em relação à contabilização atual de acordo com a NBC TG 06 (R1). Os arrendadores continuarão a classificar todos os arrendamentos de acordo com o mesmo princípio de classificação da NBC TG 06 (R1), distinguindo entre dois tipos de arrendamento: operacionais e financeiros.

O impacto da aplicação da norma nas demonstrações financeiras está concentrado em reconhecimento de ativos e passivos por seus arrendamentos operacionais de equipamentos, instalações e locação de imóveis, sendo substituída a despesa linear de arrendamento operacional por um custo de depreciação de ativos de direito de uso e despesa de juros sobre obrigações de arrendamento.

A NBC TG 06 (R2) também exige que os arrendatários e os arrendadores façam divulgações mais abrangentes do que as previstas na norma anterior.

Transição para a norma NBC TG 06 (R2)

A Empresa adotou a norma NBC TG 06 (R2) a partir de 1º de janeiro de 2019, considerando que o arrendatário pode optar pela adoção da norma utilizando a abordagem retrospectiva completa ou uma abordagem retrospectiva modificada. As provisões transitórias da norma permitem determinadas isenções. A Empresa adotou a NBC TG 06 de acordo com a abordagem retrospectiva com efeito cumulativo na data da adoção inicial (isto é, a partir de 1º de janeiro de 2019, considerando o direito de uso igual ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial), não havendo reapresentação de informação comparativa.

A Empresa optou por aplicar à norma aos contratos que foram identificados como arrendamentos de acordo com a norma anterior. Portanto, a Empresa não aplicou a norma a contratos que não tenham sido previamente identificados como contendo um arrendamento aplicando a NBC TG 06 (R1)/IAS 17 e o IFRIC 4.

A Empresa optou por utilizar as isenções propostas pela norma sobre contratos de arrendamentos de curto prazo (ou seja, que terminam dentro de 12 meses a partir da data de início) e contratos de arrendamento para os quais o ativo subjacente é de baixo valor.

Os impactos da adoção da norma estão sendo refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2019, cujo efeito inicial em 1º de janeiro de 2019 foi o reconhecimento de direito de uso e passivo de arrendamento no montante de R\$ 8.012 na controladora e R\$ 10.708 no consolidado.

A Empresa classificou os contratos de aluguéis como arrendamentos de acordo com a norma. Os passivos foram mensurados ao valor presente dos pagamentos de arrendamentos remanescentes descontados por meio da taxa de empréstimo incremental de 6,95% ao ano em 1º de janeiro de 2019, obtida junto aos principais bancos nos quais a Empresa possui relacionamento, cuja adoção inicial está demonstrada no quadro a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Ativo				
Ativos de direito de uso - circulante	-	-	-	-
Ativos de direito de uso - não circulante	10.708	5.112	8.012	2.656
Amortização direito de uso	(3.934)	(1.572)	(2.162)	(752)
Total	6.774	3.540	5.850	1.904
Passivo				
Arrendamentos a pagar - circulante	3.462	2.090	2.332	1.083
Juros sobre arrendamento - circulante	(893)	(407)	(817)	(220)
Circulante	2.569	1.683	1.515	862
Arrendamentos a pagar - não circulante	7.023	2.256	6.990	1.245
Juros sobre arrendamento - não circulante	(2.307)	(166)	(2.306)	(99)
Não circulante	4.716	2.090	4.684	1.146
Total	7.285	3.773	6.199	2.009
Patrimônio líquido				
Ajuste de exercício anterior	(233)	-	(105)	-
Total	(233)	-	(105)	-
Resultado				
Direito de uso - custos operacionais	(287)	-	(287)	-
Direito de uso - despesas administrativas	(2.076)	(1.572)	(1.123)	(752)
Reversão despesas com aluguéis	3.069	1.908	1.919	921
Juros sobre arrendamento	(984)	(569)	(753)	(274)
Total	(278)	(233)	(244)	(105)

Novas normas e interpretações ainda não efetivas:

Durante o exercício de 2020, foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e o IASB a revisão das referidas normas abaixo, já vigentes no exercício de 2020. Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2020, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3)
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8)
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7)
- Alterações nas referências à estrutura conceitual básica (várias normas)
- Concessões relacionadas à COVID-19 (alterações à IFRS 16)

Na avaliação da administração, tais alterações não deverão ter impacto significativo às demonstrações financeiras da Empresa.

Novas normas, alterações e interpretações, às normas existentes que ainda não são efetivas e não foram adotadas pela empresa, diante das quais não se esperam impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, não estão sendo efetuadas divulgações adicionais.

- IFRS 17 Contratos de seguros,
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4)
- Referências à Estrutura Conceitual
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16)
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37)
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
Bancos conta movimento	14.502	23.596	5.755	15.791
Aplicações financeiras	226.298	123.407	115.602	67.302
Total	240.800	147.003	121.357	83.093

Abertura do saldo das aplicações financeiras:

Aplicações financeiras	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
Certificado de Depósito Bancário (CDB)	164.339	77.925	87.787	44.743
Fundo de investimento	61.959	45.482	27.815	22.559
Total	226.298	123.407	115.602	67.302

A Empresa considera como equivalentes de caixa: os saldos de caixa, bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata. As aplicações financeiras de curto prazo referem-se a investimentos em Certificado de Depósito Bancário (CDB), remunerados com base na variação da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (97,7% a 120% do CDI), e Fundos de Investimentos taxados em renda fixa.

As aplicações financeiras serão utilizadas pela Administração no giro financeiro operacional.

5. Contas a receber de clientes e outros recebíveis

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Contas a receber de obras corporativas	18.592	6.846	18.592	6.846
Contas a receber de obras por administração	8.864	755	8.863	753
Contas a receber de incorporação (a)	451.217	295.607	249.980	105.636
Contas a receber de locação	809	874	-	10
Outros valores a receber	-	1.088	-	517
Provisão para distratos	(6.207)	(4.860)	(3.509)	(32)
Perdas esperadas de créditos	(1.009)	(1.301)	(226)	(850)
Ajuste a valor presente	(16.517)	(4.934)	(10.417)	(2.499)
Total	455.749	294.075	263.283	110.381
Circulante	310.314	150.384	179.370	43.919
Não circulante	145.435	143.691	83.913	66.462
Total	455.749	294.075	263.283	110.381

(a) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”)

A Empresa realizou a cessão e/ou securitização de recebíveis, relativas aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos concluídos. Essas securitizações são realizadas mediante a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que são cedidos às instituições financeiras. Quando não apresenta qualquer direito de regresso, através da cessão dos créditos, é baixado o saldo de contas a receber total do cliente. Quando da existência de direitos de regresso contra a Empresa, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e os recursos obtidos pela cessão são classificados como conta redutora do saldo da rubrica “Contas a receber de incorporação”, até a liquidação das cédulas pelos clientes. Em ambas as situações, o custo da operação é registrado na rubrica “Despesas financeiras” na demonstração do resultado do exercício em que a operação é realizada.

As contas a receber de incorporação estão atualizadas pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, sofrerão atualização pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), acrescido de juros de 1% ao mês, apropriados de forma *pro rata temporis*, a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida. Dessa forma, as contas a receber dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão apresentadas ao valor justo.

O efeito do AVP no resultado consolidado e controladora foi de R\$ 11.583 (R\$ 952 em 2019) e R\$ 7.918 (R\$ 236 em 2019), respectivamente. As taxas de descontos utilizadas foram de 5,23% a.a. e 0,18% a 19,79% a.a. em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2020 e 2019, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
2021	-	112.298	-	46.138
2022	93.768	15.617	44.286	10.109
2023	54.407	17.887	46.054	11.729
2024	6.427	201	23	-
A partir de 2025	592	2	253	-
Total	155.194	146.005	90.616	67.976
Ajuste a valor presente	(9.599)	(2.314)	(6.543)	(1.514)
Provisão de securitização	(160)	-	(160)	-
Total	145.435	143.691	83.913	66.462

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos totais do contas a receber em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
A vencer	468.894	276.452	275.021	108.764
Vencidos:				
Até 30 dias	6.601	5.795	891	3.929
De 31 a 60 dias	1.274	3.134	92	64
De 61 a 90 dias	164	346	70	63
De 91 a 120 dias	287	16.987	216	60
Acima de 120 dias	2.262	2.456	1.145	882
Total	10.588	28.718	2.414	4.998
Total	479.482	305.170	277.435	113.762
Provisão para distratos	(6.207)	(4.860)	(3.509)	(32)
Perdas esperadas de créditos	(1.009)	(1.301)	(226)	(850)
Ajuste a valor presente	(16.517)	(4.934)	(10.417)	(2.499)
Total	455.749	294.075	263.283	110.381

Abaixo, consta a movimentação do exercício de 2020 e 2019, das provisões para perdas esperadas de créditos e provisões para garantia da Empresa:

Perdas esperadas de créditos	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Saldo inicial em 01 de janeiro	(1.301)	(872)	(850)	(534)
Adições	(412)	(579)	(69)	(405)
Recebimentos / Reversões	704	150	693	89
Total	(1.009)	(1.301)	(226)	(850)

Provisão para distratos	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Saldo inicial em 01 de janeiro	(4.860)	(17.546)	(32)	(2.142)
Adições	(5.494)	(3.845)	(3.486)	(28)
Recebimentos / Reversões	4.147	16.531	9	2.138
Total	(6.207)	(4.860)	(3.509)	(32)

6. Imóveis a comercializar

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Terrenos	304.176	268.228	195.700	171.941
Imóveis concluídos	1.633	29.701	2.559	11.224
Imóveis em construção	89.036	122.322	42.718	76.062
Adiantamento a fornecedores	14.276	9.898	11.189	5.856
Adiantamento para aquisição de terrenos	26.115	21.018	21.529	9.687
Encargos capitalizados em estoque (a)	4.307	5.456	1.950	2.981
Estoques de materiais	730	7.254	621	4.178
Provisões para distratos	9.252	6.216	2.562	478
Total	449.525	470.093	278.828	282.407
Circulante	296.303	238.415	193.493	107.998
Não circulante	153.222	231.678	85.335	174.409
Total	449.525	470.093	278.828	282.407

- (a) 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.

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
Juros incorridos – capitalizados	18.402	12.892	9.923	5.738
Juros incorridos - reconhecidos no custo dos imóveis vendidos	(14.095)	(7.436)	(7.973)	(2.757)
Encargos capitalizados em estoque	4.307	5.456	1.950	2.981

Garantias

Em 31 de dezembro de 2020, a Empresa possuía aproximadamente R\$ 43.026 (R\$ 77.051 em 2019) em estoques de imóveis em construção atrelados a financiamentos na modalidade de Plano Empresário na Controladora, no Consolidado R\$ 89.137 (R\$ 125.096 em 2019), conforme Nota Explicativa nº 14.

7. Tributos diferidos

a) Composição dos saldos

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Ativo				
IRPJ diferido	4.578	2.496	4.480	2.468
CSLL diferido	1.666	908	1.630	898
PIS e Cofins diferido	65	358	65	358
ISS diferido	83	102	83	102
Circulante	6.392	3.864	6.258	3.826
Não circulante	-	-	-	-
Passivo				
Imposto sobre patrimônio de afetação diferido	(12.546)	(8.672)	(5.432)	(1.841)
IRPJ diferido	(18.949)	(7.345)	(13.256)	(1.702)
CSLL diferido	(6.842)	(2.653)	(4.782)	(613)
PIS e Cofins diferido	(2.147)	(646)	(2.147)	(640)
ISS diferido	(523)	(74)	(523)	(74)
	41.007	19.390	26.140	4.870
Total				
Circulante	(20.885)	(8.548)	(13.808)	(1.727)
Não circulante	(20.122)	(10.842)	(12.332)	(3.143)
Circulante (líquido)	(14.493)	(4.684)	(7.550)	2.099
Não circulante (líquido)	(20.122)	(10.842)	(12.332)	(3.143)
Total impostos diferidos, líquido	(34.615)	(15.526)	(19.882)	(1.044)

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, é facultado às entidades de incorporação imobiliária o reconhecimento das receitas derivadas de vendas das unidades imobiliárias pelo regime de caixa, ou seja, apenas quando ocorrer o efetivo recebimento das parcelas contratadas. Dessa forma, em decorrência da diferença de prática entre o reconhecimento da receita fiscal (regime de caixa) e da receita contábil conforme os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.15), são registrados os tributos diferidos. Tributos passivo diferido são registrados quando o total das receitas contábeis da atividade imobiliária excede o valor da receita fiscal/recebimentos. Tributos ativos diferidos são registrados quando o total das receitas tributadas/recebimentos para fins fiscais supera o total das receitas contábeis da atividade imobiliária. Os tributos diferidos ativos e passivos da A. Yoshii Engenharia Ltda. compõem-se: Regime Especial de Tributação (RET), IRPJ, CSLL, PIS, Cofins e ISS. Estão classificados no circulante os valores que se espera realizar nos próximos 12 meses contados a partir da data do balanço, considerando-se os valores totais das receitas a serem reconhecidas contabilmente, de acordo com o prazo estimado de entrega dos empreendimentos.

A partir de 1º de janeiro de 2017, a Empresa adotou a política contábil de realizar o cálculo do ISSQN diferido. O Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) do exercício são calculados com base nas alíquotas conforme localidade de origem da prestação de serviço, podendo variar de 2% a 5%. Entretanto, tendo em vista que a escrituração contábil atende ao regime de competência de exercícios, conforme Estrutura Conceitual, surge a figura do tributo ISS diferido, podendo ser ativo ou passivo. O cálculo do ISSQN diferido provém da diferença entre a base tributária reconhecida conforme a receita recebida (regime de caixa) e a base de acordo com a execução da obra (regime de competência).

As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (lucro real) estão assim compostas:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Diferenças temporárias - Ativo				
Prejuízo fiscal	18.365	10.012	17.971	9.900
(=) Base de cálculo	18.365	10.012	17.971	9.900
(x) Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
IRPJ e CSLL	6.244	3.404	6.110	3.366
ISS, PIS e COFINS – Atividades empreita	148	460	148	460
Ativo diferido	6.392	3.864	6.258	3.826
Diferenças temporárias - Passivo				
Apropriação imobiliária - RET	313.650	216.800	135.800	46.025
Ajuste a valor justo – Lucro Real	54.703	26.972	34.300	6.809
Atividades empreita – Lucro Real	18.753	-	18.753	-
Imóveis para revenda – Lucro Real	2.400	2.434	-	-
(=) Base de cálculo – RET	313.650	216.800	135.800	46.025
(=) Base de cálculo – Lucro Real	75.856	29.406	53.053	6.809
(x) Alíquota nominal – RET	4%	4%	4%	4%
(x) Alíquota nominal – Lucro Real	34%	34%	34%	34%
Imposto sobre patrimônio de afetação - RET	12.546	8.672	5.432	1.841
IRPJ e CSLL – Lucro Real	25.791	9.998	18.038	2.315
ISS, PIS e COFINS – Atividades empreita	2.670	720	2.670	714
Passivo diferido	41.007	19.390	26.140	4.870

8. Comissões de vendas

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
Comissões de vendas	18.199	17.526	9.703	9.154
Total	18.199	17.526	9.703	9.154
Circulante	10.532	7.584	5.251	3.031
Não circulante	7.667	9.942	4.452	6.123
Total	18.199	17.526	9.703	9.154

As comissões de vendas a apropriar referem-se às parcelas ainda não reconhecidas no resultado do exercício, na rubrica de despesas com vendas, de acordo com o percentual de execução da obra.

9. Outros créditos

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Adiantamento a terceiros	180	195	144	160
Adiantamento a empregados	1.883	2.589	1.142	1.500
Clientes de venda de ativo imobilizado	743	68	682	7
Despesas antecipadas	2.314	1.894	1.584	1.327
Operações de consórcio	323	171	234	133
Outros créditos	570	502	376	315
Total	6.013	5.419	4.162	3.442
Circulante	5.493	5.020	3.722	3.075
Não circulante	520	399	440	367
Total	6.013	5.419	4.162	3.442

10. Propriedades para investimento

a) Composição

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
Edificações	17.318	14.043	3.545	359
Terrenos	158	158	-	-
Ajuste a valor justo	54.700	26.973	34.312	6.813
Total	72.176	41.174	37.857	7.172

b) Movimentação

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
Saldos em 01 de janeiro de 2020	41.174	14.474	7.172	374
Ajuste a valor justo	27.728	26.973	27.500	6.813
Benfeitorias em andamento de imóveis de renda	89	-	-	-
Construção de benfeitorias	3.185	-	3.185	-
Depreciação sobre propriedades para investimento	-	(273)	-	(15)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	72.176	41.174	37.857	7.172

A metodologia adotada para avaliação dessas propriedades a valor justo é o método comparativo direto. Esse método consiste em pesquisas sobre valores de venda de imóveis comparáveis e situados na mesma região geoeconômica dos imóveis em estudo. As pesquisas foram feitas junto a corretores e/ou imobiliárias atuantes em cada região.

11. Investimentos

A movimentação dos investimentos em controladas está descrita abaixo, cujos valores estão expressos em milhares de reais:

a) Composição

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Investimentos em controladas	-	-	283.549	215.931
Aplicações de incentivos fiscais (i)	1.415	1.416	1.415	1.416
Cotas de participação	87	77	84	74
Outros investimentos	33	34	33	32
Total	1.535	1.527	285.081	217.453

b) Informações das controladas

	Pais	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado	% de Participação
Saldos em 31 de dezembro de 2020							
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	Brasil	193.469	84.197	109.272	115.135	14.570	99,97%
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	Brasil	330.215	173.942	156.273	160.775	31.411	99,91%
A.Yoshii Empreendimentos Ltda.	Brasil	39.187	21.000	18.187	941	33	99,91%
Total		562.871	279.139	283.732	276.851	46.014	

	Pais	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado	% de Participação
Saldos em 31 de dezembro de 2019 (Reapresentado)							
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	Brasil	203.628	106.273	97.355	122.364	6.336	99,97%
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	Brasil	276.603	117.212	159.391	156.607	38.965	62,45%
A.Yoshii Empreendimentos Ltda.	Brasil	25.980	5.668	20.312	3.325	10.415	99,91%
Total		506.211	229.153	277.058	282.296	55.716	-

c) Movimentação das controladas

Movimentação 2019

Saldo do investimento 01/01/2019 (Reapresentado)	171.863
Lucros distribuídos	(14.526)
Equivalência patrimonial	58.594
Saldo do investimento 01/01/2020 (Reapresentado)	215.931

Movimentação 2020

	Yticon Construção e Incorporação Ltda.	A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	Total
Participação no capital 31/12/2020				
% Participação	99,97%	99,91%	99,91%	
Quantidade de quotas	16.097	5.875	5.600	
Quantidade de quotas possuídas	16.092	5.870	5.595	
Informação das controladas 31/12/2020				
Capital social	16.097	5.875	5.600	
Capital a integralizar	(5.827)	-	-	
Patrimônio líquido 31/12/2020				
	109.272	156.273	18.187	
Resultado do exercício				
	14.570	31.411	33	
Saldo do investimento 01/01/2020 (Reapresentado)				
Lucros distribuídos	(8.891)	(30.872)	(2.154)	(41.917)
Integralização de capital	6.269	-	-	6.269
Alterações na participação em controlada (a)	-	56.847	-	56.847
Equivalência patrimonial	14.538	31.849	32	46.419
Saldo do investimento em controladas em 31/12/2020				
	109.237	156.141	18.171	283.549

- (a) Por meio da 28ª Alteração de Contrato Social da investida e controlada A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda, ocorrida em 10/11/2020, o sócio não controlador que até então possuía participação no capital social de R\$ 3.526 (três milhões e quinhentos e vinte e seis reais), representado por 3.526 (três milhões e quinhentos e vinte e seis) quotas, correspondente a 37,51% da participação total na investida, resolve neste ato reduzir seu capital para R\$ 1 (mil reais) e 1 (mil) quotas. A redução em questão resulta no aumento relativo de participação detida pela Empresa, que passa de uma participação no capital social de 62,45% até a data do ato, para 99,91%, mantendo sua condição de controladora antes e após a alteração contratual. O ganho de participação resultante desta alteração no montante de R\$ 56.602, foi integralmente registrado em conta de reserva de capital diretamente ao patrimônio líquido como ganho na transação entre sócios.

A Empresa constituiu as sociedades em Conta Participação, como sócia ostensiva e possui o controle e responsabilidade das mesmas, sendo: em 2014, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. - SCP Maison Heritage Ecoville e A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. - SCP Maison Lafite; em 2016, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. – SCP La Serena Plaza España; em 2017, A. Yoshii Engenharia e Construções Ltda. - SCP Maison Legend Ecoville; em 2018, SCP Le Rêve Campinas; em 2019, SCP The Edge e SCP Getulio Vargas; em 2020, SCP Angelo Sampaio e SCP Sampaio Peixoto. A Sociedade em Conta de Participação é disciplinada pela Lei 10.406/2002 instituída pelo Código Civil, em seu art. 991.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa abrangem a Empresa e suas controladas.

12. Imobilizado

a) Composição

Rubrica	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Controladora	
				Líquido contábil	
				2020	2019
Terrenos	0%	6.962	-	6.962	6.962
Apartamentos decorados	4% a 28,57%	15.299	(5.499)	9.800	6.393
Imóveis de uso e benfeitorias	4%	34.218	(5.638)	28.580	11.045
Máquinas e equipamentos	10%	14.424	(9.703)	4.721	4.576
Veículos	20%	1.467	(832)	635	825
Computadores e periféricos	20%	4.892	(2.552)	2.340	662
Móveis, utensílios e instalações	10%	5.809	(2.867)	2.942	2.178
Ferramentas	10%	1.881	(1.176)	705	694
Obras de arte	0%	69	-	69	69
Expositores de publicidade	10%	103	(94)	9	11
Imobilizado em andamento	0%	4.742	-	4.742	11.726
Total		89.866	(28.361)	61.505	45.141

Descrição	Taxa de depreciação em % anual	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Consolidado	
				Líquido contábil	
				2020	2019
Terrenos	0%	13.016	-	13.016	13.016
Apartamentos decorados	4% a 28,57%	21.421	(6.606)	14.815	9.238
Imóveis de uso e benfeitorias	4%	36.933	(7.574)	29.359	12.272
Máquinas e equipamentos	10%	30.546	(18.292)	12.254	10.826
Veículos	20%	1.914	(1.071)	843	1.108
Computadores e periféricos	20%	6.219	(3.172)	3.047	881
Móveis, utensílios e instalações	10%	7.840	(3.974)	3.866	2.908
Ferramentas	10%	3.557	(2.292)	1.265	1.400
Obras de arte	0%	69	-	69	69
Expositores de publicidade	10%	152	(143)	9	15
Imobilizado em andamento	0%	7.332	-	7.332	14.017
Total		128.999	(43.124)	85.875	65.750

b) Movimentação do imobilizado

Descrição						Controladora
	Valor líquido	Adições	Baixas/ vendas	Transferências	Depreciações	Valor líquido
	2019					2020
Terrenos	6.962	-	-	-	-	6.962
Apartamentos decorados	6.393	4.005	(50)	3	(551)	9.800
Imóveis de uso e benfeitorias	11.045	18.385	-	-	(850)	28.580
Máquinas e equipamentos	4.576	1.002	(105)	-	(752)	4.721
Veículos	825	2	(156)	-	(36)	635
Computadores e periféricos	662	2.088	(4)	-	(406)	2.340
Móveis, utensílios e instalações	2.178	1.230	(48)	(3)	(415)	2.942
Ferramentas	694	195	(51)	-	(133)	705
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	11	-	-	-	(2)	9
Imobilizado em andamento	11.726	38.857	-	(45.841)	-	4.742
Total	45.141	65.764	(414)	(45.841)	(3.145)	61.505

Descrição						Controladora
	Valor líquido	Adições	Baixas/ vendas	Transferências	Depreciações	Valor líquido
	2018					2019
Terrenos	2.819	4.143	-	-	-	6.962
Apartamentos decorados	5.513	1.630	-	-	(750)	6.393
Imóveis de uso e benfeitorias	11.430	228	-	-	(613)	11.045
Máquinas e equipamentos	4.451	877	(68)	-	(684)	4.576
Veículos	171	738	-	-	(84)	825
Computadores e periféricos	498	404	(14)	-	(226)	662
Móveis, utensílios e instalações	1.712	822	(13)	-	(343)	2.178
Ferramentas	840	67	(56)	-	(157)	694
Obras de arte	61	8	-	-	-	69
Expositor de publicidade	14	-	-	-	(3)	11
Imobilizado em andamento	2.065	9.661	-	-	-	11.726
Total	29.574	18.578	(151)	-	(2.860)	45.141

Descrição						Consolidado
	Valor líquido	Adições	Baixas/ vendas	Transferências	Depreciações	Valor líquido
	2019					2020
Terrenos	13.016	-	-	-	-	13.016
Apartamentos decorados	9.238	6.047	(1.208)	3	201	14.281
Imóveis de uso e benfeitorias	12.272	18.541	-	-	(921)	29.892
Máquinas e Equipamentos	10.826	3.484	(105)	-	(1.950)	12.255
Veículos	1.108	2	(189)	-	(78)	843
Computadores e periféricos	881	2.700	(4)	-	(529)	3.047
Móveis, utensílios e instalações	2.908	1.591	(50)	(3)	(580)	3.866
Ferramentas	1.400	223	(73)	-	(285)	1.265
Obras de arte	69	-	-	-	-	69
Expositor de publicidade	15	-	-	-	(6)	9
Imobilizado em andamento	14.017	47.529	-	(54.214)	-	7.332
Total	65.750	80.117	(1.629)	(54.214)	(4.149)	85.875

Descrição						Consolidado
	Valor líquido	Adições	Baixas/ vendas	Transferências	Depreciações	Valor líquido
	2018					2019
Terrenos	8.872	4.144	-	-	-	13.016
Apartamentos decorados	7.674	2.881	(64)	(28)	(1.225)	9.238
Imóveis de uso e benfeitorias	12.674	478	-	(8)	(872)	12.272
Máquinas e Equipamentos	11.302	1.295	(160)	-	(1.611)	10.826
Veículos	334	911	-	-	(137)	1.108
Computadores e periféricos	617	567	(15)	-	(288)	881
Móveis, utensílios e instalações	2.501	901	(13)	23	(504)	2.908
Ferramentas	1.599	192	(75)	-	(316)	1.400
Obras de arte	61	8	-	-	-	69
Expositor de publicidade	23	-	-	-	(8)	15
Imobilizado em andamento	2.800	11.217	-	-	-	14.017
Total	48.457	22.594	(327)	(13)	(4.961)	65.750

13. Obrigações por compra e venda de imóveis

Referem-se substancialmente a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos.

a) Composição do saldo

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Ativo circulante				
Contas a pagar pela aquisição de terrenos (a)	14.860	19.083	1.300	5.003
Contas a pagar pela aquisição de imóveis para revenda (b)	49	49	-	-
Total	14.909	19.132	1.300	5.003
Circulante	-	2.163	-	2.163
Não circulante	14.909	16.969	1.300	2.840
Total	14.909	19.132	1.300	5.003

(a) Refere-se a contas a pagar pela aquisição de terrenos atualizado de acordo com os índices e correções previstos em contratos individualmente (INCC, IGPM e POUPANÇA);

(b) Refere-se a contas a pagar pela aquisição de imóveis para revenda de terceiros.

b) Cronograma previsto de pagamento

A tabela a seguir apresenta a previsão de pagamento no longo prazo:

Passivo	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
2020	-	10.047	-	3.703
2021	8.060	5.783	-	-
2022	4.936	2.261	1.300	1.300
Acima de 2022	1.913	1.041	-	-
Total	14.909	19.132	1.300	5.03

14. Empréstimos e financiamentos

A composição dos empréstimos e financiamentos está demonstrada, como segue:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Capital de giro (a)	93.524	35.598	52.675	26.598
Plano empresário (b)	211.958	127.721	112.709	68.638
Finame (c)	11	30	11	22
Leasing (d)	3.210	82	1.489	82
Total	308.703	163.431	166.884	95.340
Circulante	39.474	34.746	20.400	17.907
Não circulante	269.229	128.685	146.484	77.433

- (a) O capital de giro refere-se à modalidade de financiamentos para obtenção de recursos financeiros. Na Controladora em 2020 as liberações de capital de giro foram no montante de R\$ 32.277 (R\$ 27.000 em 2019). No consolidado em 2020 as liberações de capital de giro foram no montante de R\$ 67.127 (R\$ 27.000 em 2019). Os pagamentos possuem carência de 12 meses a partir da liberação do recurso;
- (b) O Plano empresário refere-se à modalidade de financiamento de obra, que financia até 80% do custo orçado da obra. Na Controladora as liquidações em 2020 foram de R\$ 15.621 (R\$ 59.947 em 2019) e liberações de plano empresário no montante de R\$ 59.677 (R\$ 57.520 em 2019). No consolidado em 2020 os pagamentos foram de R\$ 42.401 (R\$ 179.391 em 2019) e liberações de plano empresário no montante de R\$ 126.633 (R\$ 121.033 em 2019). As novas liberações possuem carência de 12 meses a partir da liberação do recurso e vencimento na data de finalização do empreendimento (geralmente de 02 a 03 anos);
- (c) Finame refere-se à modalidade de financiamento, para produção e aquisição de máquinas, equipamentos e automação. Na controlada os pagamentos em 2020 foram de R\$ 6 (R\$ 64 em 2019). No consolidado em 2020 os pagamentos foram de R\$ 14 (R\$ 177 em 2019);
- (d) Leasing refere-se à modalidade de financiamento em que o proprietário de um bem o arrenda a um terceiro, mediante o pagamento de uma renda, por determinado prazo, com uma opção de compra no final do mesmo prazo. Na controlada os pagamentos em 2020 foram de R\$ 274 (R\$ 52 em 2019). No consolidado em 2020 os pagamentos foram de R\$ 2.729 (R\$ 52 em 2019).

	Consolidado	Emissão	Vencimento	Taxas
Capital de giro		2018 - 2020	2020 - 2029	3,52% + CDI a 10,50% a.a.
Plano empresário		2014 - 2019	2020 - 2029	3,10% + CDI a 11,80% a.a.
Finame		2011 - 2011	2021 - 2021	8,70% a.a.
Leasing		2018 - 2020	2021 - 2023	8,60% a 12,55%

Controladora	Emissão	Vencimento	Taxas
Capital de giro	2019 - 2020	2022 - 2029	4,00% + CDI a 10,50% a.a.
Plano empresário	2014 - 2019	2020 - 2029	8,00% a 11,80% a.a.
Finame	2011 - 2011	2021 - 2021	8,70% a.a.
Leasing	2018 - 2020	2021 - 2023	8,60% a 12,55% a.a.

Compromissos (“covenants”)

Os financiamentos que a Empresa possui nesta data não contém cláusulas de restrições financeiras (covenants) e não estão sujeitos a vencimentos antecipados.

Garantias

Em 31 de dezembro de 2020, a Empresa possuía aproximadamente, R\$ 43.026 (R\$ 77.051 em 2019) em estoques de imóveis em construção atrelados à financiamentos (Plano Empresário) na Controladora e R\$ 89.137 (R\$ 125.096 em 2019) no Consolidado.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
2020	-	34.746	-	17.907
2021	39.474	55	20.400	55
2022	147.555	66.772	72.284	25.157
Acima de 2022	121.674	61.858	74.200	52.221
Total	308.703	163.431	166.884	95.340

Movimentação no período

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Saldo inicial	163.431	199.376	95.340	71.298
Captações	199.766	148.048	93.784	84.535
Juros incorridos	1.566	821	1.444	817
Juros incorridos - capitalizados (a)	18.402	12.892	9.923	5.738
Pagamento de juros e principal	(74.462)	(197.706)	(33.607)	(67.048)
Saldo final	308.703	163.431	166.884	95.340

(a) Juros incorridos sobre financiamentos à produção os quais são capitalizados no estoque e reconhecidos no custo dos imóveis vendidos, na proporcionalidade das unidades vendidas (Nota Explicativa nº 6).

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
Salários a pagar	2.611	2.632	1.737	1.754
INSS e FGTS a recolher	1.950	2.305	1.019	1.490
Provisão para férias, 13ª e encargos	3.660	5.196	3.024	3.246
Outras obrigações	493	609	381	361
Total	8.714	10.742	6.161	6.851

16. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Adiantamentos de clientes de obras corporativas	6.980	10.261	6.980	10.261
Adiantamentos de clientes de incorporação	98.604	71.980	67.477	42.669
Adiantamentos de clientes de permutas	153.634	84.800	136.160	73.676
Adiantamentos de clientes	2.235	1.721	974	309
Total	261.453	168.762	211.591	126.915
Circulante	217.927	132.604	179.121	97.403
Não circulante	43.526	36.158	32.470	29.512

Os adiantamentos de clientes por recebimento das vendas dos imóveis representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Adiantamentos de clientes por permutas físicas de terrenos estão registrados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível essa mensuração. A Empresa utiliza o preço de venda à vista das unidades dadas em permuta para definir o valor justo da permuta física.

Os Adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC.

A segregação entre circulante e não circulante leva em consideração o prazo estimado para reconhecimento dos referidos adiantamentos; serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas pelo POC, conforme procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 3.15.

17. Obrigações sócio participante em SCP

a) Composição do saldo

	2020			
	SCP AY		SCP AY	
	Engenharia	SCP	Maringá	Total
	Controladora (b)	Yticon (c)	(d)	Consolidado
Capital Investido Sócio Participante	38.132	7.041	4.932	50.105
Capital Investido Sócio Ostensivo (a)	47.025	7.950	15.044	70.019
Resultado SCP do Sócio Participante acumulado	6.852	4.254	18.178	29.284
Resultado SCP do Sócio Ostensivo acumulado	9.695	2.708	7.146	19.549
Distribuição de lucros para Sócio Participante	(1.200)	(3.821)	(18.196)	(23.217)
Obrigações com sócio participante em SCP	43.784	7.474	4.914	56.172

(a) O valor calculado do item Capital Investido Sócio Ostensivo foi deduzido o valor do capital integralizar;

(b) SCP Maison Lafite, SCP Maison Heritage Ecoville, SCP Maison Legend Ecoville, SCP La Serena, SCP Le Rêve Campinas, SCP The Edge, SCP Getulio Vargas, SCP Sampaio Peixoto, SCP Angelo Sampaio;

(c) SCP Norte Park, SCP Enjoy, SCP Chacara 89|90, SCP Sunny;

(d) SCP Maison Heritage Parque do Ingá, SCP Landscape.

	2019 - Reapresentado			
	SCP AY	SCP	SCP AY	
	Engenharia (b)	Yticon (c)	Maringá	Total
	(b)	(c)	(d)	
Capital Investido Sócio Participante	42.919	1.567	1	44.487
Capital Investido Sócio Ostensivo (a)	33.753	449	1.446	35.648
Resultado SCP do Sócio Participante acumulado	4.625	120	98	4.843
Resultado SCP do Sócio Ostensivo acumulado	3.514	2.021	18.765	24.300
Distribuição de lucros para Sócio Participante	(1.200)	-	-	(1.200)
Obrigações com sócio participante em SCP	46.344	1.687	99	48.130

(a) O valor calculado do item Capital Investido Sócio Ostensivo foi deduzido o valor do capital integralizar;

(b) SCP Maison Lafite, SCP Maison Heritage Ecoville, SCP Maison Legend Ecoville, SCP La Serena, SCP Le Rêve Campinas;

(c) SCP Norte Park;

(d) SCP Maison Heritage Parque do Ingá.

O montante destacado no balanço patrimonial e no resultado do exercício são compostos pelos resultados atribuíveis aos sócios de sociedades em conta de participação, nas quais a Empresa A.Yoshii Engenharia e Construções Ltda., como sócia ostensiva está desenvolvendo determinado empreendimento imobiliário, sendo representado substancialmente por Empresa responsável pela construção e incorporação, que no momento da formatação do empreendimento imobiliário ficaram com um percentual de participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCP).

b) Movimentação do período

	SCP AY Engenharia (b)	SCP Yticon (c)	SCP AY Maringá (d)	Total
Saldo da obrigação em 01/01/2020	46.344	1.687	99	48.130
Aporte de capital	-	5.473	4.930	10.403
Redução de capital	(4.788)	-	-	(4.788)
Distribuição de lucros	(1.200)	-	(6)	(1.206)
Resultado de SCP no exercício	3.428	314	(109)	3.633
Saldo da obrigação em 31/12/2020	43.784	7.474	4.914	56.172

18. Partes relacionadas

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Ativo circulante				
A. Yoshii Empreendimentos Ltda.	-	-	2.154	-
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	-	-	1.178	169
Yticon Construção e Incorporação Ltda.	-	-	1.036	399
Total	-	-	4.368	568
Passivo circulante				
Atsushi Yoshii	-	4.568	-	4.568
Total	-	4.568	-	4.568
Passivo não circulante				
Atsushi Yoshii	37.255	55.859	37.247	55.857
Leonardo Makoto Yoshii	8	2.267	-	2.265
Kimiko Yoshii	42	264	35	264
A. Yoshii Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	-
A. Yoshii Maringá Engenharia Ltda.	-	-	3.108	3.282
Total	37.306	58.390	40.390	61.668

O cronograma de vencimento dessas obrigações está demonstrado a seguir:

Passivo	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
2020	-	4.568	-	4.568
2021	-	-	-	-
2022	-	-	3.108	3.282
Acima de 2022	37.306	58.390	37.282	58.386
Total	37.306	62.958	40.390	66.236

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Empresa efetuou ou mantém as seguintes operações:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Ativo				
Centro de serviço compartilhado (e)	-	-	2.214	568
Créditos com sócios (c)	-	-	2.154	-
Total	-	-	4.368	568
Passivo				
Obrigações por compra de imóveis (a)	-	-	3.108	3.282
Débitos com sócios (c)	37.306	58.390	37.282	58.386
Mútuos (d)	-	4.568	-	4.568
Total	37.306	62.958	40.390	66.236

(a) Operações de compra e venda de imóveis entre empresas do consolidado;

(b) Remuneração de pessoal-chave da administração:

A remuneração global dos administradores em 2020 foi de R\$ 672; em 2019, a remuneração global dos administradores foi de R\$ 540. Essas despesas encontram-se registradas na rubrica "Pró-labore" em despesas administrativas do resultado do exercício (Nota Explicativa no 25).

(c) Distribuições de lucros provisionadas;

(d) mútuos;

(e) Centro de serviço compartilhado (CSC).

19. Contingências

A Empresa é parte em processos judiciais e administrativos de natureza cível, fiscal e trabalhista, no curso normal de seus negócios.

As ações com risco possível representam um montante de R\$ 10.578 (R\$ 5.590 em 2019), que compreendem processos de cunho cível R\$ 42 (R\$ 2.949 em 2019), trabalhista R\$ 1.753 (R\$ 2.633 em 2019) e tributário R\$ 8.783 (R\$ 7 em 2019).

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as ações nas quais a Empresa figura como ré com probabilidade de perda provável, estão resumidas a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
Contingências cíveis	35	35	35	35
Contingências tributárias	11.000	6.000	11.000	6.000
Contingências trabalhistas	718	718	718	718
Não circulante	11.753	6.753	11.753	6.753

20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.15, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção				
(A) Receita de vendas contratadas	4.360.929	3.813.374	1.955.470	1.676.225
(B) Receita de vendas apropriadas líquidas	3.427.387	3.037.360	1.449.068	1.307.003
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas (A - B)	933.541	776.014	506.402	369.222
Receita de indenização por distratos	(1.704)	-	(78)	-
Provisão para distratos (passivo)				
Ajuste em receitas apropriadas	4.679	-	3.611	-
Ajuste em contas a receber de clientes	(6.208)	-	(3.509)	-
Receita indenização por distratos	(1.704)	-	(78)	-
Provisão para distratos (passivo)	(5.466)	-	(724)	-
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção				
(A) Custo orçado das unidades (Sem encargos financeiros)	2.737.545	2.486.165	1.249.905	1.113.865
(B) Custos de construção incorridos	2.148.461	2.001.932	922.918	861.200
(C) Distratos custos de construção	-	-	-	-
(=) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (A + B + C)	4.886.006	4.488.098	2.172.823	1.975.065
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	78,48%	80,52%	73,84%	77,32%
Custo orçado a apropriar de unidades em estoques				
(A) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	321.887	490.438	151.281	296.258
(B) Custos de construção incorridos	82.531	140.610	37.831	76.023
(=) Custo orçado a apropriar em estoque (sem encargos financeiros) (A + B)	404.418	631.048	189.112	372.281
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	933.541	776.014	506.402	369.222

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

21. Patrimônio Líquido

a) Capital social

O capital social da Empresa em 31 de dezembro de 2020 e 2019 corresponde a R\$ 90.000 (noventa milhões de reais), totalmente integralizado e está representado por quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, assim distribuído entre os sócios:

	2020	2019
Atsushi Yoshii	49.158	49.158
Leonardo Makoto Yoshii	40.500	40.500
Kimiko Yoshii	342	342
Total	90.000	90.000

- Em 09 de abril de 2019, por meio da 72ª Alteração do Contrato Social da Empresa, o sócio Silvio Iwao Maraguchi, retira-se da sociedade através de uma operação societária na qual cede e transfere 1.261 (um milhão, duzentos e sessenta e um) quotas, no valor de um real cada ao sócio Leonardo Makoto Yoshii, passando este a ser o único e legítimo titular de tais quotas.
- Em 02 de julho de 2019, por meio da 75ª Alteração do Contrato Social da Empresa o capital social que era de R\$ 12.610 (Doze milhões, seiscentos e dez mil reais), passa a ser de R\$ 90.000 (noventa milhões de reais) divididas em 90.000 (noventa milhões) de quotas, no valor de um real cada.

b) Reserva de lucros

A reserva de lucros é composta, substancialmente, de valores de lucros acumulados e lucro apurado no exercício corrente, deduzidos dos lucros distribuídos aos sócios.

A Empresa mantém registrado na rubrica de Reserva de lucros os investimentos em títulos do FINAM - Fundos de Investimentos da Amazônia.

c) Lucro por cota

O lucro por cota é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de cotas pela quantidade média ponderada de cotas disponíveis durante o exercício.

Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívida com efeito diluidor do capital em 2020, portanto, o lucro diluído por quota é compatível com o lucro básico por quota. O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de cotas no cálculo dos lucros básicos e diluído por cota para cada um dos exercícios apresentados na demonstração de resultados:

	Controladora	
	2020	2019
		(Reapresentado)
Lucro atribuível aos cotistas controladores (em milhares)	95.591	63.691
Média ponderada de cotas em circulação (em milhares)	90.000	57.560
Lucro básico e diluído por cota, expresso em reais	1,06	1,11

d) Destinações dos resultados dos exercícios

O contrato social da Empresa determina que os lucros líquidos, após as deduções, reservas e provisões legais, bem como quaisquer outras reservas e provisões que a Empresa julgar pertinentes, terão a destinação que lhes for determinada por deliberação dos sócios, não sendo assegurada a distribuição obrigatória de um lucro mínimo e máximos pré-estabelecidos aos sócios cotistas.

e) Distribuição de lucros

Foi deliberada distribuição de lucros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, tendo como origem os lucros apurados no exercício/acumulados na reserva de lucros, conforme demonstrado a seguir:

Distribuições de lucros provisionadas	Controladora	
	2020	2019
Atsushi Yoshii	121	84.190
Kimiko Yoshii	155	828
Silvio Iwao Muraguchi	-	22.388
Leonardo Makoto Yoshii	7.626	44.151
Total	7.902	151.557

Distribuições de lucros pagos	Controladora	
	2020	2019
Atsushi Yoshii	18.730	28.356
Kimiko Yoshii	384	564
Silvio Iwao Muraguchi	-	22.388
Leonardo Makoto Yoshii	9.891	41.894
Total	29.005	93.202

22. Receita líquida

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
		527.907		182.049
Receita incorporação de imóveis	623.672		289.132	
		41.131		41.131
Receita de obras corporativas	116.582		116.582	
Receita de obras por administração	22.463	3.097	22.463	3.097
Receitas de locação de imóveis	966	1.215	31	85
Receita de revenda de imóveis	27.005	11.524	25.186	4.730
Receita de contraprestação não monetária (a)	124.259	27.304	124.259	27.304
Outras receitas	44	333	-	-
Receita bruta	914.991	612.511	577.653	258.396
Menos:				
Ajuste a valor presente	(11.584)	3.451	(7.919)	918
Cancelamentos e devoluções	(61.487)	(76.529)	(12.183)	(16.795)
Abatimentos sobre vendas	(23)	(33)	(23)	(31)
Pis e Cofins sobre patrimônio de afetação	(9.262)	(9.364)	(3.499)	(3.795)
Pis e Cofins sobre patrimônio de afetação diferido	(1.996)	246	(1.850)	578
PIS, Cofins e ISS	(7.220)	(4.644)	(7.007)	(3.923)
PIS, Cofins e ISS diferidos	(2.263)	1.821	(2.268)	1.623
Provisão para distratos	(4.678)	21.408	(3.611)	1.926
Perdas esperadas de créditos	292	(429)	625	(316)
Total	816.770	548.438	539.918	238.581

(a) Contraprestação não monetária relativo a custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos Contratos por administração e Contratos Mistos.

23. Custos operacionais

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Custo de obras corporativas e obras por administração	108.358	28.064	108.357	28.064
Custo de venda incorporação de imóveis (a)	702.874	567.570	344.117	190.395
Custo da revenda de imóveis (a)	20.823	11.783	18.735	5.882
Custos recuperados por medição (b)	(37.542)	(45.793)	(7.935)	(8.948)
Custo de contraprestação não monetária (c)	124.259	27.304	124.259	27.304
Provisão para distratos	(3.036)	10.585	(2.084)	1.060
Provisão para garantia de obra	2.307	(4.401)	1.282	(2.367)
Absorção para estoque e imobilizado	(283.517)	(221.920)	(140.223)	(63.572)
Total	634.526	373.192	446.508	177.818

(a) São os custos incorridos até a data de fechamento, pertencentes às unidades já comercializadas. Os custos relativos às unidades imobiliárias ainda não vendidas permanecem em estoque de imóveis até sua alienação;

(b) Referem-se aos custos já apropriados em resultado das unidades vendidas, que no momento do cancelamento da venda são recuperados para estoque de imóveis.

- (c) Contraprestação não monetária relativo a custo de obra (materiais e serviços subcontratados) faturados e pagos diretamente pelo cliente, praticados nos Contratos por administração e Contratos Mistos.

24. Despesas com vendas

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Mão de obra e marketing	4.940	6.988	2.743	3.314
Comissões sobre vendas	12.970	13.770	4.625	5.474
Outras despesas com vendas	50	1.669	1	906
Total	17.960	22.427	7.369	9.694

25. Despesas gerais e administrativas

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Despesas com salários e encargos	16.912	19.392	7.919	11.742
Pró-labore	672	540	308	144
Honorários diversos	1.287	2.496	968	1.714
Serviços de terceiros	17.098	16.189	8.542	7.310
Despesas com manutenções diversas	2.924	11.416	1.574	5.438
Despesa depreciação e amortização	3.412	2.904	1.741	1.470
Direito de uso sobre bens de terceiros	2.075	1.572	1.123	752
Despesas administrativas SCP	16.196	9.068	13.219	8.272
Outras despesas administrativas	3.382	4.679	1.319	2.682
Total	63.958	68.256	36.713	39.524

26. Outras receitas (despesas) operacionais

Outras receitas operacionais	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Receita venda ativo imobilizado	353	281	97	247
Receitas com distrato	2.092	2.231	94	508
Provisão para distrato	1.704	(4.196)	78	(287)
Ganho de ajuste a valor justo	27.728	26.972	27.500	6.812
Outras receitas operacionais	644	320	54	114
Outras receitas operacionais SCP	699	8	577	2
Total	33.220	25.616	28.400	7.396

Outras despesas operacionais	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Custo venda ativo imobilizado	(10)	(213)	(10)	(113)
Cancelamento de receitas de incorporação	(30)	(36)	(30)	-
Despesas tributárias	(2.200)	(3.495)	(1.189)	(2.263)
Provisão para contingências	(5.000)	(6.729)	(5.000)	(6.625)
Outras despesas operacionais	(273)	-	(49)	-
Outras despesas operacionais SCP	(507)	(340)	(381)	(311)
Total	(8.020)	(10.813)	(6.659)	(9.312)
Outras receitas (despesas) operacionais	25.200	14.803	21.741	(1.916)

27. Receitas e despesas financeiras

Receitas financeiras	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Juros ativos e correções monetárias	4.907	4.279	1.662	2.555
Descontos obtidos	512	274	445	189
Rendimento sobre aplicações financeiras	3.235	5.881	1.696	3.116
Outras receitas financeiras	246	572	11	72
Receitas financeiras SCP	2.205	2.084	1.133	994
Total	11.105	13.090	4.947	6.926

Despesas financeiras	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Juros financeiros	(4.967)	(1.762)	(3.917)	(1.425)
Descontos concedidos	(3.490)	(8.268)	(363)	(57)
Despesas com distrato	(367)	(1.223)	-	(603)
Outras despesas financeiras	(37)	(2.020)	1.482	(376)
Despesas financeiras SCP	(2.698)	(773)	(2.298)	(690)
Total	(11.559)	(14.046)	(5.096)	(3.151)

28. Impostos de renda e contribuição social correntes

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	121.339	83.320	113.911	56.851
Imposto de renda e contribuição social à alíquota de 34%	41.255	28.329	38.730	19.329
Equivalência patrimonial negativa	11.745	-	5.925	1.558
Despesas indedutíveis	13.856	2.306	8.983	947
Outras adições permanentes	1.136.382	620.952	600.502	191.111
Equivalência patrimonial positiva	(48.916)	-	(48.916)	(33.580)
Outras exclusões permanentes	(1.280.901)	(684.621)	(687.082)	(212.447)
Lucro presumido	45.795	6.294	-	-
Adições/exclusões permanentes e temporárias	(122.039)	(55.069)	(120.588)	(52.411)
Total	(700)	28.251	(6.677)	4.440
Prejuízo fiscal	(700)	-	(6.677)	-
Lucro real	-	28.251	-	4.440
Despesas com imposto de renda	1.670	1.791	272	1.244
Despesas com imposto de renda patrimônio de afetação	5.611	5.673	2.120	2.299
Total	7.281	7.464	2.392	3.543
Despesas com contribuição social	702	739	133	478
Despesas com contribuição social patrimônio de afetação	2.939	2.972	1.110	1.204
Total	3.641	3.711	1.243	1.682
(-) Doações de caráter cultural	(53)	(13)	-	(3)
Despesas com imposto de renda	7.228	7.451	2.392	3.540
Despesas com contribuição social	3.641	3.711	1.243	1.682
Alíquota efetiva	8,96%	13,40%	3,19%	9,19%

29. Transações que não afetam o caixa

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019 (Reapresentado)	2020	2019 (Reapresentado)
Adoção a NBC TA 06 (R2)/IFRS 16	5.596	5.112	5.356	2.656
Juros capitalizados ao estoque	18.402	12.892	9.923	5.738
Dividendos provisionadas	7.902	58.348	7.902	58.348
Integralização de capital com dividendos	-	62.672	-	62.672
Transação de capital entre sócios	56.602	-	56.602	-
Permuta física	70.201	27.346	63.852	27.346
Total	145.313	148.366	136.368	148.366

30. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Empresa e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de 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 Empresa e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa no 14, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa no 4 e pelo patrimônio líquido da Empresa (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Empresa e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	308.703	163.431	166.884	95.340
(-) Caixa e equivalentes de caixa	240.800	147.003	121.357	83.093
Total	67.903	16.428	45.527	12.247
Patrimônio líquido	538.968	455.554	528.025	383.734
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	12,6%	3,6%	8,6%	3,2%

c) Categoria de instrumentos financeiros

	Consolidado		Controladora	
	2020	2019	2020	2019
Ativos financeiros				
Bancos conta movimento (custo amortizado)	14.502	23.596	5.755	15.791
Aplicações financeiras (custo amortizado)	226.298	123.407	115.602	67.302
Contas a receber de clientes (custo amortizado)	455.749	290.072	263.283	107.365
Partes relacionadas (custo amortizado)	-	-	4.368	568
Total	696.549	437.075	389.008	191.026
Passivos financeiros				
Fornecedores (custo amortizado)	22.242	22.651	12.246	13.473
Empréstimos e financiamentos (custo amortizado)	308.703	163.431	166.884	95.340
Operações de arrendamentos (custo amortizado)	7.285	-	6.199	-
Obrigações por compra de imóveis (custo amortizado)	14.909	19.132	1.300	5.003
Mútuos (custo amortizado)	23.665	23.320	22.608	12.302
Partes relacionadas (custo amortizado)	37.306	62.958	40.390	66.236
Total	414.110	291.492	249.627	192.354

d) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Empresa monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Empresa a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

e) Gestão de risco de mercado

A Empresa dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Empresa são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Empresa do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Empresas que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Empresa, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Empresa podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Empresa tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

f) Exposição a riscos cambiais

A Empresa e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

g) Exposição a riscos de taxas de juros

A Empresa e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2020, a Administração da Empresa e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Empresa. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 2,77% (CDI), 23,14% (IGPM), 8,49% (INCC) e 6,17% (Poupança) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Controladora Indicadores	2020				
	Posição - 2020	Fator de risco	Cenário I - Provável	Cenário II - Variação de 25%	Cenário III - Variação de 50%
Ativo (decrécimo)					
Contas a receber	230.601	INCC	8,49%	6,37%	4,25%
Receita projetada			19.578	14.684	9.789
Contas a receber	3.443	IGPM	23,14%	17,35%	11,57%
Receita projetada			797	598	398
Contas a receber	1.543	Poupança	6,17%	4,63%	3,09%
Receita projetada			95	71	48
Aplicações financeiras em CDI	226.298	CDI	2,77%	2,08%	1,39%
Receita projetada			6.268	4.701	3.134
Passivo (acrécimo)					
Terrenos	20.896	INCC	8,49%	6,37%	4,25%
Receita projetada			1.774	1.331	887
Terrenos	948	IGPM	23,14%	17,35%	11,57%
Receita projetada			219	165	110
Terrenos	579	Poupança	6,17%	4,63%	3,09%
Receita projetada			36	27	18
Empréstimos	54.175	CDI	2,77%	2,08%	1,39%
Receita projetada			1.501	1.125	750
Contas a pagar (mútuos)	22.602	Poupança	6,17%	4,63%	3,09%
Receita projetada			1.395	1.046	697

Consolidado Indicadores	2020				
	Posição - 2020	Fator de risco	Cenário I - Provável	Cenário II - Variação de 25%	Cenário III - Variação de 50%
Ativo (decrécimo)					
Contas a receber	412.567	INCC	8,49%	6,37%	4,25%
Receita projetada			35.027	26.270	17.513
Contas a receber	21.926	IGPM	23,14%	17,35%	11,57%
Receita projetada			5.073	3.805	2.537
Contas a receber	1.543	Poupança	6,17%	4,63%	3,09%
Receita projetada			95	71	48
Aplicações financeiras em CDI	336.265	CDI	2,77%	2,08%	1,39%
Receita projetada			9.315	6.986	4.657
Passivo (acrécimo)					
Terrenos	42.590	INCC	8,49%	6,37%	4,25%
Receita projetada			3.616	2.712	1.808
Terrenos	6.842	IGPM	23,14%	17,35%	11,57%
Receita projetada			1.583	1.187	792
Terrenos	579	Poupança	6,17%	4,63%	3,09%
Receita projetada			36	27	18
Empréstimos	85.322	CDI	2,77%	2,08%	1,39%
Receita projetada			2.363	1.773	1.182
Contas a pagar (mútuos)	22.602	Poupança	6,17%	4,63%	3,09%
Receita projetada			1.395	1.046	697

h) Gestão de risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Empresa e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Empresa e de suas controladas é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

i) Concentração de risco

A Empresa e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

j) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Empresa e de suas controladas em 31 de dezembro de 2020 e 2019, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 29.b, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

30. Seguros

A Empresa e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de suas atividades. Em 31 de dezembro de 2020, os seguros vigentes estavam compostos da seguinte forma:

Objeto do seguro	Valor da cobertura	
	Consolidado	Controladora
Adiantamento de clientes de obras corporativas	8.905	8.905
Automóveis	1.049	818
Empresarial	51.954	37.124
Garantia de execução	44.403	19.799
Garantia pós entrega	2.382	-
Outros seguros	4.375	3.440
Residenciais	2.193	1.800
Responsabilidade civil	4.500	4.500
Risco de engenharia	1.173.037	731.356
Total	1.292.798	807.742

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

* * *