

2.1. Resumo das principais políticas contábeis

2.1.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2019, contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2019, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo.

(i) Unidades não concluídas

Nas vendas de unidades não concluídas, as receitas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora, se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários;
- Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante, respeitando a data de entrega do empreendimento;

- Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios;
- As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação;
- Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis. Entretanto, como esses encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis (PoC);
- O custo incorrido na construção e instalações do estande de vendas e apartamento modelo, quando sua vida útil econômica é estimada ser superior a um ano, é registrado no ativo imobilizado e a depreciação reconhecida de forma linear no resultado do exercício na rubrica de “Despesas comerciais”;
- As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

(ii) Unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

2.1.2. Prestação de serviço

A controladora presta serviços de administração de obras para as sociedades investidas e outras partes relacionadas e serviços de construção para terceiros, mediante contrato de empreitada global, taxa de administração e

gerenciamento de obras. Essas receitas são registradas conforme os serviços são executados, por regime de competência.

2.1.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de seu valor.

2.1.4. Instrumentos financeiros

2.1.4.1 Classificação e mensuração

A Empresa classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado ou custo amortizado. Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Empresa mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

A Empresa mensura os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu “caixa”, de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.

2.1.4.2. Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal 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.

2.1.4.3. *Impairment* de ativos financeiros

A Empresa avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por *impairment*, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado.

O valor da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado.

2.1.5. Contas a receber

São provenientes das vendas de unidade imobiliárias e prestações de serviços de construção civil, acrescidos de variação monetária e juros, líquidos de ajuste a valor presente.

As contas a receber de clientes são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (*PoC*) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor do contas a receber. Quando o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

Quando concluída a construção, a totalidade das contas a receber estará apropriada contabilmente. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o total das contas a receber é registrado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Durante o período de construção, as parcelas contratuais a receber são ajustadas pela variação do Custó Unitário Básico da construção Civil - CUB e, após a conclusão, passa a ser atualizada com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado- IGPM, acrescido de juros que variam de 9% a 12% ao ano.

Os juros e atualização monetária apropriados após a conclusão dos empreendimentos são refletidos na demonstração do resultado, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

O saldo no circulante é representado pelo fluxo financeiro das parcelas a receber em doze meses. O saldo remanescente é registrado no ativo não circulante, limitado ao valor registrado pelo andamento financeiro.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário ou NTN-B sendo das duas a maior. A taxa de desconto utilizada pela Empresa e suas controladas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 é de 4,41% (4,3% em 2018).

A administração considera que não existem evidências objetivas para a constituição de perdas sobre a carteira de recebíveis, uma vez que, segundo os contratos vigentes, a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. Contudo, foi constituída provisão para perda com rescisões para todos os casos onde há processos judiciais em andamento, pois evidenciam provável ocorrência de cancelamento de contratos (*distratos*) no futuro (Nota 3.2).

2.1.6. Imóveis a comercializar

O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), despesas com incorporação, materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros) e acrescidos dos eventuais encargos financeiros, quando há contratação de financiamento para obra.

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

Os imóveis destinados à venda são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável (líquido das despesas com vendas) por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é constituída.

2.1.7. Adiantamentos para futuro aumento de capital

A Empresa efetua aportes de recursos nas sociedades investidas para posterior aumento do capital social da mesma, objetivando o financiamento de suas operações, não possuindo prazo determinado para sua capitalização.

Os aportes são efetuados mediante a determinação da quantidade de quotas em que os mesmos serão convertidos, motivo pelo qual referidos valores estão sendo apresentados em investimentos.

2.1.8. Propriedade para Investimentos

As propriedades para investimentos são representadas por imóveis comerciais e residenciais mantidos para auferir rendimento de aluguel. São mensuradas pelo valor de custo. Essas propriedades são baixadas quando deixam de ser permanentes.

As transferências são realizadas para conta de propriedades para investimento, ou desta conta apenas quando houver uma mudança no seu uso.

2.1.9. Imobilizado

O ativo imobilizado é registrado ao custo de aquisição. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas mencionadas na Nota 10.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

O valor residual e vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício e, ajustados de forma prospectiva quando for o caso.

2.1.10. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (teste de “*impairment*”)

Os ativos não financeiros são revisados para verificação de *impairment* sempre que eventos e mudanças nas circunstâncias indicam que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual apresenta o maior valor entre o valor justo de um ativo, deduzido dos custos com a sua alienação, e o seu valor em uso, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

2.1.11. Fornecedores e credores por imóveis compromissados

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. Credores por imóveis compromissados são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar aos fornecedores e credores por imóveis compromissados são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário 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/contrato correspondente e, quando aplicável, acrescidas dos encargos financeiros incorridos, sendo baixados pela liquidação das obrigações.

2.1.12. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos obtidos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos e financiamentos obtidos são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*pro rata temporis*), deduzidos dos custos de captação com base nas variações monetárias e cambiais, quando aplicável.

2.1.13. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo

ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial 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-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

2.1.14. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo são avaliados e ajustados, quando aplicável, pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária. Vide descrição da taxa utilizada na Nota 2.1.5.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita operacional, receita financeira e despesa financeira, conforme aplicável.

2.1.15. Tributo sobre a renda e contribuição social

As despesas de tributo sobre a renda e contribuição social do exercício compreendem os tributos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de tributo sobre a renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço.

Na controladora são calculados com base no Lucro Real e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, para fins de determinação de exigibilidade, calculada pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Algumas controladas adotam a sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda e imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4% (alíquota que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS/ PASEP). Porém, para as controladas que não adotam o patrimônio de afetação, a sistemática é o lucro presumido, com presunção de 8% e 12% de base (IR e CSLL respectivamente), em que as receitas tributadas, à alíquota de 15% mais

adicional de 10% para Tributo sobre a Renda e 9% para Contribuição Social sobre o Lucro líquido.

O tributo sobre a renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações contábeis. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (*PoC*).

O tributo sobre a renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usados.

Os tributos sobre a renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

2.1.16. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- (i) Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- (ii) Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.1.17. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Empresa espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

2.1.18 Receitas

(a) Receitas de incorporação imobiliária

A política de reconhecimento das receitas das transações de venda de unidades imobiliárias em construção deve ser pelo método evolutivo de construção (*PoC - Percentage of completion*), conforme descrito no item 2.

(b) Receitas de construção

Para receita de construção, seus cálculos são auferidos através das medições físicas, que correspondem à evolução física da obra, como também receitas reconhecidas pela relação custo incorrido x custo orçado. Conforme já descrito no item 2.

(c) Gerenciamento de obras

Para os serviços de Administração e Gerenciamento, a receita é calculada aplicando-se a taxa contratual negociada.

2.1.19 Demonstrações dos fluxos de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentados de acordo com o pronunciamento técnico CPC 3 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa.