

BREOF
Empreendimentos
Residenciais II Ltda.

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

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

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Aos Quotistas e aos Administradores da
BEOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.**

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BEOF Empreendimentos Residenciais II Ltda. (Empresa), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras 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.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Empresa quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da 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 e suas controladas. 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 e suas controladas a não mais se manterem 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 21 de agosto de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014728/O-6



Giuseppe Masi
Contador CRC 1SP176273/O-7

BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018			2019	2018	2019	2018
			Reapresentado		Reapresentado			Reapresentado		Reapresentado	
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	10.430	19.000	14.864	30.844	Fornecedores	12	-	22	1.037	3.054
Contas a receber de clientes	5	-	-	41.850	137.407	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	146.754	2.682
Estoque de imóveis a comercializar	6	-	-	126.952	138.058	Impostos e contribuições a recolher	11	5	52	316	509
Adiantamento para futura compra de terreno	8	633	3.516	633	3.516	Adiantamento de clientes	11	-	-	2.098	16.797
Contratos de mútuos	7	256	2.409	256	2.409						
Impostos a recuperar		3.099	3.054	3.343	3.307						
Valores a receber de investidas		-	-	-	-						
Outros créditos		4.420	25.079	8.802	24.032						
		<u>18.838</u>	<u>53.058</u>	<u>196.700</u>	<u>339.573</u>			<u>5</u>	<u>74</u>	<u>150.205</u>	<u>23.042</u>
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	-	-	1.026	1.453	Empréstimos e financiamentos	12	-	-	19.084	183.309
Contratos de mútuos	7	-	2.103	-	2.103	Retenções contratuais		-	-	844	1.673
Estoque de imóveis a comercializar	6	-	-	1.338	1.338	Impostos diferidos		-	-	1.747	4.247
Adiantamentos para futura compra de terreno		2.814	-	2.814	-	Provisão de Custos a Incorrer		-	-	6.986	17
Outros créditos		10.810	-	10.810	-	Provisão para perdas para investimento	9	81.221	39.949	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	7	6.112	5.757	5.757	5.757	Contingências	20	-	-	10.334	10.245
Investimentos em Sociedades por Conta de Participação	10	22.961	39.931	33.770	89.805	Outras obrigações	13	28.900	43.964	16.295	23.955
Investimentos em controladas e coligadas	9	107.999	171.623	23.532	13.108						
Intangível		-	-	-	-						
		<u>150.696</u>	<u>219.414</u>	<u>79.047</u>	<u>113.564</u>			<u>110.121</u>	<u>83.913</u>	<u>55.290</u>	<u>223.446</u>
Total do ativo		<u><u>169.534</u></u>	<u><u>272.472</u></u>	<u><u>275.747</u></u>	<u><u>453.137</u></u>	Patrimônio líquido					
						Capital social	14	177.215	267.215	177.215	267.215
						Prejuízos acumulados		(117.807)	(78.730)	(117.807)	(78.730)
						Patrimônio líquido atribuível aos quotistas da controladora		<u>59.408</u>	<u>188.485</u>	<u>59.408</u>	<u>188.485</u>
						Participação de não controladores		-	-	10.844	18.164
						Total do patrimônio líquido		<u>59.408</u>	<u>188.485</u>	<u>70.252</u>	<u>206.649</u>
						Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>169.534</u></u>	<u><u>272.472</u></u>	<u><u>275.747</u></u>	<u><u>453.137</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.**Demonstrações de resultados**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Nota	Controladora		Consolidado	
	2019	2018 Reapresentado	2019	2018 Reapresentado
Receita operacional líquida de vendas e locação	15	-	53.089	104.919
Custo dos imóveis vendidos / alugados	16	-	(41.846)	(104.052)
Lucro bruto		-	11.243	867
Outras receitas / (despesas) operacionais				
Despesas comerciais	18	-	(3.259)	(3.396)
Despesas gerais e administrativas	17	(1.823)	(10.582)	(11.187)
Despesas tributárias		(260)	(1.101)	(1.167)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(42.593)	10.425	11.844
Resultado com sociedades em conta de participação	10	4.124	(12.516)	40.724
(Redução) ao valor recuperável líquido		-	(807)	(807)
Ganhos / (perdas) com a alienação de investimentos		-	-	1.203
Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa		-	(22.649)	(2.119)
Outras receitas / (despesas)		(41)	(64)	(690)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(40.593)	(28.503)	35.272
Resultado financeiro				
Receitas financeiras	19	1.535	2.693	4.744
Despesas financeiras		(19)	(11.173)	(3.415)
Resultado financeiro		1.516	(8.480)	1.329
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(39.077)	(36.983)	36.601
Provisão para impostos correntes	19	-	(2.692)	(2.111)
Provisão para impostos diferidos		-	1.200	(1.094)
Lucro / (Prejuízo) do exercício		(39.077)	(38.475)	33.396
Lucro / (Prejuízo) do exercício atribuível aos				
Quotistas da controladora		(39.077)	(39.077)	32.669
Quotistas não controladores		-	602	727

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018 Reapresentado	2019	2018 Reapresentado
Lucro / (Prejuízo) líquido do exercício	(39.077)	32.669	(38.475)	33.396
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	(39.077)	32.669	(38.475)	33.396
Resultado abrangente atribuível aos:				
Quotistas da controladora	(39.077)	32.669	(39.077)	32.669
Quotistas não controladores	-	-	602	727

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos quotistas da controladora	Participação de quotistas não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2017	15	<u>347.215</u>	<u>(111.399)</u>	<u>235.816</u>	<u>18.526</u>	<u>254.342</u>
Aumento de capital		-	-	-	6	6
Redução de capital		(80.000)	-	(80.000)	(1.095)	(81.095)
Distribuição de lucros		-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	32.669	32.669	727	33.396
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (Reapresentado)	15	<u>267.215</u>	<u>(78.730)</u>	<u>188.485</u>	<u>18.164</u>	<u>206.649</u>
Aumento de capital		-	-	-	6	6
Redução de capital		(90.000)	-	(90.000)	(7.127)	(97.127)
Distribuição de lucros		-	-	-	(801)	(801)
Prejuízo líquido do exercício		-	(39.077)	(39.077)	602	(38.475)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>177.215</u>	<u>(117.807)</u>	<u>59.408</u>	<u>10.844</u>	<u>70.252</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.**Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018 Reapresentado	2019	2018 Reapresentado
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro / (Prejuízo) do exercício	(39.077)	32.669	(38.475)	33.396
Ajuste por:				
Resultado de equivalência patrimonial	42.593	(32.470)	(10.425)	(11.844)
Resultado com sociedades em conta de participação	(4.124)	(626)	12.516	(40.724)
Ganhos / (perdas) com a alienação de investimentos	-	(1.203)	-	(1.203)
Reversão / (Redução) ao valor recuperável líquido	-	807	-	807
Juros apropriados	-	-	3.734	10.774
Juros de empréstimos	-	-	9.464	938
Impostos diferidos	-	-	(2.500)	2.175
Provisão para contingências	-	-	89	1.740
Perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa	-	-	22.649	2.119
Amortização de ágio	-	-	18.353	33.949
Ajuste a valor presente	-	-	(651)	-
Variações nos ativos e passivos				
Estoques de imóveis a comercializar	-	-	11.106	26.325
Impostos a recuperar	(45)	40	(36)	64
Adiantamento para futura compra de terreno	69	-	69	99
Contas a receber de clientes	-	-	55.634	(34.747)
Outros créditos	9.849	5.683	4.420	(20.245)
Contratos de mútuo	4.256	4.255	4.256	4.255
Fornecedores	(22)	11	(2.017)	(384)
Impostos e contribuições a recolher	(47)	48	(193)	(882)
Adiantamento de clientes	-	-	(14.699)	(19.535)
Retenções contratuais	-	-	(829)	(582)
Provisão para custos a incorrer	-	-	6.969	(1.439)
Outras obrigações	(22.504)	14.518	(15.100)	(1.591)
Juros pagos	-	-	(12.571)	(9.595)
Fluxos de caixa aplicados nas atividades operacionais	(9.052)	23.732	51.763	(26.130)
Fluxos de caixa de atividades de investimentos				
Aumento de capital em controladas e coligadas	(374)	(6.545)	-	(1.868)
Redução de capital em controladas e coligadas	37.975	19.843	-	-
Compra e venda de investimentos	-	9.200	-	9.200
Distribuição de dividendos de controladas	24.347	5.007	-	-
Distribuição de resultados de Sociedade Conta de participação (SCP)	21.094	9.792	43.519	17.562
Fluxo de caixa aplicados nas atividades de investimentos	83.042	37.297	43.519	24.894
Fluxos de caixa de atividades de financiamento				
Liberações de empréstimos e financiamentos	-	-	34.502	80.218
Amortizações de empréstimos e financiamentos	-	-	(55.282)	(19.269)
Redução de capital de cotistas controladores	(82.560)	(56.380)	(82.560)	(56.380)
Aportes de capital de cotistas não controladores	-	-	6	6
Redução de capital de cotistas não controladores	-	-	(7.127)	(1.095)
Distribuição de lucros de cotistas não controladores	-	-	(801)	-
Caixa proveniente das atividades de financiamento	(82.560)	(56.380)	(111.262)	3.480
Aumento / (Diminuição) líquida em caixa e equivalentes de caixa	(8.570)	4.649	(15.980)	2.244
Caixa e equivalente caixa no início do exercício	19.000	14.351	30.844	28.600
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	10.430	19.000	14.864	30.844

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda. (“Empresa”), com sede na Rua Funchal, 418 - 27º andar, São Paulo - SP, sendo constituída em 10 de novembro de 2010 como uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada com a denominação de BREOF Holding II Ltda., com alteração da denominação social da Empresa para a denominação atual em 22 de fevereiro de 2011.

A Empresa possui como objeto social a compra, a venda e a locação de bens próprios, móveis e imóveis e a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia ou cotista, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

A Empresa possui como investimento projetos residenciais, comerciais e terrenos a serem desenvolvidos. Segue abaixo as principais operações da Empresa:

Entidade	Projeto			
	Nome	Tipo	Região	Etapa
VBI Graúna Maringá Empreendimentos e Particip Ltda.	Maringá	Desenvolvimento residencial	Maringá-PR	Em processo de repasse
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	Ourives	Desenvolvimento residencial	São Paulo-SP	Lançado
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.	Gil Vicente	Desenvolvimento residencial	São Paulo-SP	Terreno
BRDU SPE São Mateus Ltda.	São Mateus	Loteamento residencial	São Mateus-ES	Finalizado
BRDU Cuiabá 01 Ltda.	Cuiaba	Loteamento residencial	Cuiaba-MT	Finalizado
BRDU SPE Tangará da Serra Ltda.	Tangará da Serra	Loteamento residencial	Tangará da Serra - MT	Finalizado
Ecocil - Sociedade em Conta de Participação.	Natal	Desenvolvimento residencial	Natal-RN	Em processo de repasse
Leonilda CONX Empreendimentos e Participações Ltda.	Conx Leonilda	Desenvolvimento residencial	Santo André-SP	Em processo de repasse
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.	Vila Ema	Desenvolvimento residencial	São Paulo-SP	Lançado
R036 Coronel Rodovalho Empred. E Participações Ltda.	Conx Rodovalho	Desenvolvimento residencial	São Paulo-SP	Incorporada
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Araçatuba	Shopping center	Araçatuba-SP	Terreno
VBI Real Estate 9 Empreendimentos e	Venit e Airy	Desenvolvimento residencial	São Paulo-SP	Unidades em estoque

Entidade	Projeto			
	Nome	Tipo	Região	Etapa
Participações Ltda.				
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Laranjeiras	Desenvolvimento residencial	Rio de Janeiro-RJ	Unidades em estoque
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	Reserva das Ilhas	Desenvolvimento residencial	Salvador - BA	Unidades em estoque
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda.	Dom	Desenvolvimento residencial e comercial		Em construção

Durante o exercício de 2017, a controlada R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda. (antiga VBI Real Estate 22 Empreendimentos e Participações Ltda.) adquiriu a incorporação de um projeto residencial e comercial no Rio de Janeiro, chamado Dom. O projeto estava com obra parada, porém com grande quantidade de vendas, sendo que a Empresa assumiu a responsabilidade de finalizar a construção e entregar as unidades para os compradores.

Ainda não estão sendo realizados esforços de venda, uma vez que a Empresa está negociando as condições de aditamento com os atuais compradores.

A operação foi contabilizada à valor justo. A Empresa reconheceu um ágio no Contas a receber e na rubrica de Empréstimos, em decorrência da operação.

Atualmente, a Construção foi finalizada e a empresa está trabalhando nos processos de repasse das unidades vendidas.

A controlada R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda. (antiga VBI Real Estate 22 Empreendimentos e Participações Ltda.) reconheceu um prejuízo líquido de R\$40.367 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e, nessa data, o passivo circulante excede o ativo circulante em R\$ 52.296 mil devido aos empréstimo e financiamentos com Banco Itaú, vencíveis predominantemente nos próximos 12 meses. No entanto, visando garantir a liquidez da Companhia, a administração decidiu por reestruturar suas estratégias de negócio, aplicando as seguintes medidas:

- Prorrogação do vencimento da dívida de curto prazo;
- Previsão de amortização do saldo devedor com o próprio fluxo de repasse e, assim, negociação com o Itaú para a obtenção de postergação do pagamento do principal e juros para abril de 2021.
- Retomada da comercialização das unidades em Estoque;

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

- Relançamento do projeto;

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

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

A Diretoria da Empresa autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 21 de agosto de 2020, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

3 Base de preparação e principais práticas contábeis

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo amortizado com exceção as aplicações financeiras que foram mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

c. Mudanças nas principais práticas contábeis

Normas e Interpretações vigentes - novos CPCs

- (i) *ICPC 22 / IFRIC 23 – Incertezas sobre tratamento de tributos sobre o lucro*

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

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

- **se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente;**
- **as premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais;**
- **como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e**
- **como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias**

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

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

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

I. CPC 06 / IFRS 16 - Arrendamento

A norma CPC 06/IFRS 16 é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2019, e tem como objetivo unificar o modelo de contabilização do arrendamento, exigindo dos arrendatários reconhecer os passivos assumidos em contrapartida aos respectivos ativos correspondentes ao seu direito de uso para todos os contratos de arrendamento, ao menos que o contrato apresente características como:

- **Contrato com um prazo inferior ou igual a doze meses;**
- **Possua um valor imaterial; e**
- **Tenha como base valores variáveis.**

A Companhia não tem operações que se enquadre nesta norma e portanto não há impacto nas demonstrações financeiras.

d. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação ordenada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual a Empresa tem acesso nessa data.

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

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

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

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

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

Provisões e contingências

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

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

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

e. Base de consolidação

As demonstrações financeiras das controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis das controladas estão alinhadas com as políticas contábeis da Empresa. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as seguintes controladas com os seguintes percentuais de participação em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Entidade	% de Participação	
	2019	2018
R015 Loteamentos VBI BRDU Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	100%
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	100%
VBI Graúna Maringá Empreendimentos e Participações Ltda.	82%	82%
VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações S.A.	100%	100%
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	80%	80%
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda.	80%	80%
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	100%
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	100%	100%

Nas demonstrações financeiras individuais da Empresa, esses investimentos são avaliados por meio do método de equivalência patrimonial.

Saldos e transações entre as empresas e quaisquer receitas ou despesas derivadas dessas transações são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados, oriundos de transações com as controladas, são eliminados contra os investimentos na proporção da participação da Empresa nas investidas. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

f. Investimentos em coligadas

Os investimentos em que a empresa possui influência significativa são classificados como coligadas e estão registrados pelo método de equivalência patrimonial. Atualmente, as coligadas da Empresa são representadas no quadro abaixo:

Entidade	% de Participação	
	2019	2018
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	50%	50%
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	50%	50%
R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.	0,2090%	0,2102%

g. Investimentos em sociedades por conta de participações (SCP)

A Companhia participa em sociedades por conta de participações (SCP) como sócio participante, conforme regulado nos artigos 991 a 996 do Código Civil (Lei 10.406/2002). Este instrumento financeiro é classificado como valor justo por meio do resultado, sendo inicialmente registrado pelo valor justo e posteriormente pelo custo amortizado, considerando os fluxos de caixa estimados, conforme definido em contratos entre o sócio ostensivo e sócio participante.

h. Resultado

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

(i) Receitas de vendas de imóveis

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

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

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

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

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

(ii) Receitas e despesas financeiras

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

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

i. Estoques de imóveis a comercializar

Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos

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

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

As permutas físicas na compra de terreno com unidades a serem construídas, referentes à empresa R028 Secundino Empreendimentos e Participações Ltda, são registradas inicialmente pelo valor justo, avaliadas pelo valor de venda das unidades permutadas. São contabilizadas na rubrica “Estoque de imóveis a comercializar”, em contrapartida à rubrica “Adiantamentos de clientes”, cujo saldo é apropriado ao resultado de acordo com a evolução financeira da obra.

j. Redução ao valor recuperável (impairment)

Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

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

Ativos não financeiros

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

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

k. Imposto de renda e contribuição social

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

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às

diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

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

As empresas Grauna Maringá, Leonilda e Laranjeiras utilizam o Regime Especial de Tributação (RET). As demais controladas utilizam o regime do Lucro Presumido ou Lucro Real. A controladora utiliza o regime do Lucro Real para tributação.

Regime do Lucro Real

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida 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.

Regime do Lucro Presumido

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

Regime Especial de Tributação (RET)

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

I. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

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

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

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

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

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

Passivos financeiros

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

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

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

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

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

m. Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 estão sendo reapresentadas para a correção de erro na mensuração dos valores de realização (perdas/impairment) dos saldos dos investimentos nas controladas, conforme prevê o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro.

Os efeitos da reversão das perdas (impairment) contabilizados até 31 de dezembro de 2018 nas demonstrações financeiras estão resumidos a seguir:

BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

Balço Patrimonial	Controladora			Consolidado		
	Anterior	Ajuste	Reapresentado	Anterior	Ajuste	Reapresentado
Total do ativo circulante	53.058	-	53.058	339.573	-	339.573
Contas a receber de clientes	-	-	-	1.453	-	1.453
Contratos de mútuos	2.103	-	2.103	2.103	-	2.103
Estoques de imóveis a comercializar	-	-	-	1.338	-	1.338
Adiantamentos para futuro aumento de capital	5.757	-	5.757	5.757	-	5.757
Investimentos em Sociedades por Conta de Participação (SCP)	39.931	-	39.931	89.805	-	89.805
Investimentos em controladas e coligadas	167.412	4.211	171.623	8.897	4.211	13.108
Total do ativo não circulante	215.203	4.211	219.414	109.353	4.211	113.564
Total do passivo circulante	74	-	74	23.042	-	23.042
Total do passivo não circulante	83.913	-	83.913	223.446	-	223.446
Capital social	267.215	-	267.215	267.215	-	267.215
Prejuízos acumulados	(82.941)	4.211	(78.730)	(82.941)	4.211	(78.730)
Total do Patrimônio líquido	184.274	4.211	188.485	184.274	4.211	188.485
Participação de não controladores	-	-	-	18.164	-	18.164
Total do passivo e patrimônio líquido	268.261	4.211	272.472	448.926	4.211	453.137

Demonstrações de resultados	Controladora			Consolidado		
	Anterior	Ajuste	Reapresentado	Anterior	Ajuste	Reapresentado
Lucro bruto	-	-	-	867	-	867
Outras receitas / (despesas) operacionais						
Despesas comerciais	-	-	-	(3.396)	-	(3.396)
Despesas gerais e administrativas	(2.103)	-	(2.103)	(11.187)	-	(11.187)
Despesas tributárias	(115)	-	(115)	(1.167)	-	(1.167)
Resultado de equivalência patrimonial	32.470	-	32.470	11.844	-	11.844
Resultado com sociedades em conta de participação (Redução) ao valor recuperável líquido	626	-	626	40.724	-	40.724
Ganhos / (perdas) com a alienação de investimentos	(5.018)	4.211	(807)	(5.018)	4.211	(807)
Ganhos / (perdas) com a alienação de investimentos	1.203	-	1.203	1.203	-	1.203
Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-	-	-	(2.119)	-	(2.119)
Outras receitas / (despesas)	(467)	-	(467)	(690)	-	(690)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	26.596	4.211	30.807	31.061	4.211	35.272
Resultado financeiro	2.042	-	2.042	1.329	-	1.329
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	28.638	4.211	32.849	32.390	4.211	36.601
Provisão para impostos correntes	(180)	-	(180)	(2.111)	-	(2.111)
Provisão para impostos diferidos	-	-	-	(1.094)	-	(1.094)
Lucro/ (Prejuízo) do exercício	28.458	4.211	32.669	29.185	4.211	33.396
Lucro/ (Prejuízo) do exercício atribuível aos						
Quotistas da controladora	28.458	-	32.669	28.458	-	32.669
Quotistas não controladores	-	-	-	727	-	727

Demonstrações dos resultados abrangentes	Controladora			Consolidado		
	Anterior	Ajuste	Reapresentado	Anterior	Ajuste	Reapresentado
Prejuízo líquido do exercício	28.458	4.211	32.669	29.185	4.211	33.396
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Resultado abrangente total	28.458	4.211	32.669	29.185	4.211	33.396
Resultado abrangente atribuível aos:						
Quotistas da controladora	28.458	-	32.669	28.458	-	32.669
Quotistas não controladores	-	-	-	727	-	727

BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

<u>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</u>	Capital social	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos quotistas da controladora	Participação de quotistas não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de Dezembro de 2018 (Anterior)	267.215	(82.941)	184.274	18.164	202.438
Ajustes					
Reversão do impairment	-	4.211	4.211	-	4.211
Saldos em 31 de Dezembro de 2019 (Reapresentado)	267.215	(78.730)	188.486	18.164	206.649

<u>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto</u>	Controladora			Consolidado		
	Anterior	Ajuste	Reapresentado	2019	Ajuste	Reapresentado
Prejuízo do exercício	28.458	4.211	32.669	29.185	4.211	33.396
Ajuste por:						
Resultado de equivalência patrimonial	(32.470)	-	(32.470)	(11.844)	-	(11.844)
Resultado com sociedades em conta de participação	(626)	-	(626)	(40.724)	-	(40.724)
Ganhos / (perdas) com a alienação de investimentos	(1.203)	-	(1.203)	(1.203)	-	(1.203)
Reversão / (Redução) ao valor recuperável líquido	5.018	(4.211)	807	5.018	(4.211)	807
Juros apropriados	-	-	-	10.774	-	10.774
Juros de empréstimos	-	-	-	938	-	938
Impostos diferidos	-	-	-	2.175	-	2.175
Provisão para contingências	-	-	-	1.740	-	1.740
Provisão para custos a incorrer	-	-	-	(1.439)	-	(1.439)
Perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa	-	-	-	2.119	-	2.119
Amortização de ágio	-	-	-	33.949	-	33.949
Variações nos ativos e passivos						
Estoques de imóveis a comercializar	-	-	-	26.325	-	26.325
Impostos a recuperar	40	-	40	64	-	64
Adiantamento para futura compra de terreno	-	-	-	99	-	99
Contas a receber de clientes	-	-	-	(34.747)	-	(34.747)
Outros créditos	5.683	-	5.683	(20.245)	-	(20.245)
Contratos de mútuo	4.255	-	4.255	4.255	-	4.255
Fornecedores	11	-	11	(384)	-	(384)
Impostos e contribuições a recolher	48	-	48	(882)	-	(882)
Adiantamento de clientes	-	-	-	(19.535)	-	(19.535)
Retenções contratuais	-	-	-	(582)	-	(582)
Outras obrigações	14.518	-	14.518	(1.591)	-	(1.591)
Juros pagos	-	-	-	(9.595)	-	(9.595)
Fluxos de caixa aplicados nas atividades operacionais	23.732	-	23.732	(26.130)	-	(26.130)
Fluxo de caixa aplicados nas atividades de investimentos	37.297	-	37.297	24.894	-	24.894
Caixa proveniente das atividades de financiamento	(56.380)	-	(56.380)	3.480	-	3.480
Aumento / (Diminuição) líquida em caixa e equivalentes de caixa	4.649	-	4.649	2.244	-	2.244
Caixa e equivalente caixa no início do exercício	14.351	-	14.351	28.600	-	28.600
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	19.000	-	19.000	30.844	-	30.844

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa	1	1	9	9
Depósitos bancários	7.205	1.250	8.972	2.344
Aplicações financeiras (a)	3.224	17.749	5.883	28.491
	<u>10.430</u>	<u>19.000</u>	<u>14.864</u>	<u>30.844</u>

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

5 Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes referem-se as vendas de imóveis residenciais, realizadas pelas controladas VBI Graúna Maringá Empreendimentos e Participações Ltda., Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda., Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda., bem como dos projetos Venit e Airy, alocadas na empresa VBI 9. Empreendimentos e Participações S.A..

	Consolidado			
	2019		2018	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
VBI Graúna Maringá Empr. e Part. Ltda.	15.020	-	21.349	-
Leonilda Conx Empr. e Part. Ltda.	4.232	-	7.484	-
Dom	17.244	-	99.433	-
VBI 9 (Venit e Airy)	5.124	-	6.648	-
Laranjeiras	224	1.026	1.382	1.453
Reserva das Ilhas	6	-	1.111	-
	41.850	1.026	137.407	1.453

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

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

	2019	2018
À vencer	3.793	42.419
PECLD	(44.298)	(19.003)
Ágio (a)	-	18.353
Vencidos	82.355	95.638
0 a 30 dias	4.378	4.985
de 31 a 90 dias	3.196	23.107
de 91 a 120 dias	637	2.383
Mais de 120 dias	74.144	65.163
	41.850	137.407

- (a) Durante o exercício de 2017, a controlada R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda. (antiga VBI Real Estate 22 Empreendimentos e Participações Ltda.) adquiriu a incorporação do projeto Dom, sendo que reconheceu na rubrica de Contas a Receber o ágio na operação. A apropriação do ágio é realizada mensalmente pelo percentual de evolução da obra (POC) e reconhecida no resultado em Receita operacional líquida.

Os saldos de contas a receber de longo prazo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

Ano de vencimento	2019	2018
2019	-	-
2020	-	769
2021	1.026	684
Total	1.026	1.453

Foi constituída perdas estimadas para crédito de liquidação duvidosa, para os clientes inadimplentes há mais que 180 dias das controladas totalizando o valor de R\$ 44.298 (2018: 19.003).

6 Estoques de imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os estoques de imóveis a comercializar no consolidado são basicamente representados por terrenos adquiridos e custos incorridos para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e Paraná, conforme composição abaixo:

	Consolidado	
	2019	2018
Terrenos	8.485	8.485
Imóveis em construção	119.805	130.911
Total	128.290	139.396

A segregação entre circulante e não circulante, bem como alocação dos estoques nas controladas está demonstrada no quadro abaixo:

	2019		2018	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
R024 Gil Vicente Empreend. e Participações Ltda. (a)	7.147	-	7.147	-
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	3.054	-	18.629	-
VBI Graúna Maringá Empreend. e Participações Ltda.	29.382	-	44.066	-
R011 Araçatuba P Empreend. e Participações Ltda (b)	-	1.338	-	1.338
VBI 9 Empreendimentos e Participações S.A.	5.886	-	8.741	-
R046 Rio de Janeiro Empreend. e Participações Ltda.	77.291	-	56.043	-
Laranjeiras I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.192	-	3.432	-
	<u>126.952</u>	<u>1.338</u>	<u>138.058</u>	<u>1.338</u>
Total	128.290	1.338	139.396	-

- (a) A controlada R024 Gil Vicente não irá desenvolver o projeto, em decorrência de inviabilidade econômica. A Empresa vendeu o terreno no início de 2020 (conforme nota 23 Eventos Subsequentes).
- (b) A controlada R011 Araçatuba P Empreend. e Participações Ltda. comprou a posse de um terreno na cidade de Araçatuba-SP. A empresa possui uma ação ativa de usucapião, a fim de regularização da propriedade do terreno. A probabilidade de perda da ação é remota.

Foi realizada análise de valor realizável líquido dos Estoques. Para as unidades em construção, foi comparado o valor do custo incorrido somado do valor do custo a incorrer por unidade e comparado com o valor estimado de preço de venda. Para os terrenos, foi comparado valor de custo do terreno com o valor de mercado do terreno. Não foram identificadas perdas decorrente das análises.

7 Transações com partes relacionadas e contratos de mútuo

2019						
Controladora			Consolidado			
Ativo / (passivo)			Ativo / (passivo)			
	Circulante	Não circulante	Receita / (Despesa)	Circulante	Não circulante	Receita / (Despesa)
Contratos de mútuo (a)	256	1	297	256	1	297
Juros sobre o capital próprio	566	-	-	-	-	-
Adiant. para futuro aumento de capital ativo (b)	-	6.112	-	-	5.757	-

2018						
Controladora			Consolidado			
Ativo / (passivo)			Ativo / (passivo)			
	Circulante	Não circulante	Receita / (Despesa)	Circulante	Não circulante	Receita / (Despesa)
Contratos de mútuo (a)	2.409	2.103	816	2.409	2.103	816
Juros sobre o capital próprio	566	-	-	-	-	-
Adiant. para futuro aumento de capital ativo (b)	-	5.757	-	-	5.757	-

(a) A Empresa firmou contratos de mútuos com determinadas controladas e com acionistas minoritários. Segue abaixo a composição dos mútuos:

	2019		2018		Vencimento	Juros
	Saldo	Receita	Saldo	Receita		
Montreal Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	256	224			12 meses do habite-se (ii)	CDI + 7% a.a.
Grauna Construções Cíveis Ltda	-	-	2.409	667	12 meses do habite-se (ii)	CDI + 7% a.a.
CONX Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	-	73	2.103	149	Habite-se (i)	CDI + 2% a.a.
	256	297	4.512	816		

- (i) Vencimento será após o habite-se dos empreendimentos CONX Leonilda e Rodovalho. O mútuo da Guarapuava foi quitado quando da venda da empresa;
- (ii) Vencimento será após o habite-se do empreendimento Grauna Maringá.
- (iii) A parcela dos não controladores da investida Grauna Maringá foi vendida para a empresa Montreal Empreendimentos Imobiliários S.A. . Desta forma, o mutuo foi cedido para empresa Montreal Empreendimentos Imobiliários S.A. pelo mesmo valor e mesmas condições.
- (iv) O mutuo da CONX Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi integralmente recebido durante o exercício de 2019.

8 Adiantamentos para futura compra de terrenos

	2019	2018
BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.	<u>3.447</u>	<u>3.516</u>
	3.447	3.516
Circulante	<u>633</u>	<u>3.516</u>
Não circulante	<u>2.814</u>	<u>-</u>

O saldo corresponde a adiantamento pago pela antiga controlada R036 Coronel Rodovalho Empr. e Part. Ltda. pela aquisição de terreno para incorporação imobiliária. Esta empresa foi incorporada pela Empresa, sendo que o saldo de adiantamento agora está registrada nela. A Empresa não possui intenção de dar continuidade à compra do terreno e o valor do adiantamento será integralmente devolvido.

9 Investimentos em controladas e coligadas

Em 31 de dezembro de 2019, esses investimentos são representados por:

Empresas	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas Possuídas	Lucro/ (Prejuízo)	Patrimônio líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Valor patrimonial dos investimentos
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda	80%	1.639	1.311	(23)	1.349	(18)	1.079
R015 Loteamentos VBI BRDU Empr. e Participações Ltda.	100%	13.109	13.109	(16.658)	13.298	(16.659)	13.298
VBI Graúna Maringá Empr. e Participações Ltda.	82%	37.887	31.068	110	45.856	89	37.602
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	8.644	8.644	(143)	7.020	(143)	7.020
VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	16.006	16.006	175	13.041	175	13.041
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	80%	10.461	8.369	2.930	11.599	2.343	9.279
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	1	1	(40.367)	(80.314)	(40.366)	(80.315)
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	7.428	7.428	1.181	3.148	1.180	3.148
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	100%	3.423	3.423	381	(905)	381	(906)
Investimento em controladas		98.598	89.359	(52.414)	14.092	(53.018)	3.246
R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.	0,2090%	114.993	245	(2.796)	93.791	(5)	196
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	50%	1.362	681	4.619	21.849	2.310	10.925
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.	50%	197	98	16.241	24.822	8.120	12.411
Investimento em coligadas		116.552	1.024	18.064	140.462	10.425	23.532
Total		215.150	90.383	(34.350)	154.554	(42.593)	26.778
Investimentos em controladas e coligadas							107.999
Provisão para perdas para investimento							(81.221)

BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

Em 31 de dezembro de 2018, esses investimentos são representados por:

Empresas	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas Possuídas	Lucro/ (Prejuízo)	Patrimônio líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Valor patrimonial dos investimentos
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda	80%	1.614	1.291	(22)	1.347	(18)	1.078
R015 Loteamentos VBI BRDU Empr. e Participações Ltda.	100%	13.109	13.109	39.525	50.656	39.524	50.656
VBI Graúna Maringá Empr. e Participações Ltda.	82%	66.587	54.602	3.107	78.896	2.548	64.695
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	8.644	8.644	(195)	7.163	(195)	7.163
VBI Real Estate 3 Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	-	-	-	-	-	-
R028 Secundino Empreendimentos e Participações Ltda.	0%	-	-	(602)	(602)	(602)	-
VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	20.156	20.156	282	17.016	282	17.016
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	80%	20.261	16.209	857	18.469	686	14.776
R036 Coronel Rodovalho Empr. e Partic. Ltda.	100%	-	-	(10)	-	(11)	-
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	1	1	(22.176)	(39.948)	(22.177)	(39.949)
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	8.178	8.178	(83)	2.718	(83)	2.718
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	100%	5.123	5.123	671	414	672	414
Investimento em controladas		143.673	127.313	21.354	136.129	20.626	118.567
R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.	0,2102%	117.218	245	(20.313)	95.841	(43)	201
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	50%	1.362	681	16.224	17.230	8.112	8.615
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.	50%	197	98	7.550	8.581	3.775	4.291
Investimento em coligadas		116.552	1.024	3.461	121.652	11.844	13.107
Total		260.225	128.337	24.815	257.781	32.470	131.674
Investimentos em controladas e coligadas		-	-	-	-	-	171.623
Provisão para perdas para investimento		-	-	-	-	-	(39.949)

Movimentação dos investimentos em 2019:

	Saldos em 01/01/2018	Aumentos de capital	Redução de capital	Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2019
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda	1.078	19	-	-	(18)	1.079
R015 Loteamentos VBI BRDU Empr. e Participações Ltda.	50.656	-	-	(20.699)	(16.659)	13.298
VBI Graúna Maringá Empr. e Participações Ltda.	64.695	-	(23.534)	(3.648)	89	37.602
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.	7.163	-	-	-	(143)	7.020
VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.016	-	(4.150)	-	175	13.041
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	14.776	-	(7.840)	-	2.343	9.279
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda.	(39.949)	-	-	-	(40.366)	(80.315)
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.718	-	(750)	-	1.180	3.148
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	414	-	(1.701)	-	381	(906)
Investimento em controladas	118.567	19	(37.975)	(24.347)	(53.018)	3.246
R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A. (b)	201	-	-	-	(5)	196
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	8.615	-	-	-	2.310	10.925
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.291	-	-	-	8.120	12.411
	13.107	-	-	-	10.425	23.532
	131.674	19	(37.975)	(24.347)	(42.593)	26.778

Movimentação dos investimentos 2018:

	Saldos em 01/01/2018	Aumentos de capital	Redução de capital	Distribuição de lucros	Compra /Venda/ Mudança de Participação	(Perda)/ Ganho	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2018
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda	1.070	26	-	-	-	-	(18)	1.078
R015 Loteamentos VBI BRDU Empr. e Participações Ltda.	16.139	-	-	(5.007)	-	-	39.524	50.656
VBI Graúna Maringá Empr. e Participações Ltda.	63.867	-	(1.720)	-	-	-	2.548	64.695
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.	7.118	240	-	-	-	-	(195)	7.163
VBI Real Estate 3 Empreend. e Participações Ltda. (c)	4	-	(4)	-	-	-	-	-
R028 Secundino Empreendimentos e Participações Ltda. (a)	38.893	-	(17.795)	-	(21.740)	1.244	(602)	-
VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.762	-	(1.028)	-	-	-	282	17.016
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	14.090	-	-	-	-	-	686	14.776
R036 Coronel Rodovalho Empr. e Partic. Ltda. (d)	2.864	-	(2.812)	-	-	(41)	(11)	-
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda.	(17.772)	-	-	-	-	-	(22.177)	(39.949)
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3.618)	6.419	-	-	-	-	(83)	2.718
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	(335)	77	-	-	-	-	672	414
Investimento em controladas	140.082	6.762	(23.359)	(5.007)	(21.740)	1.203	20.626	118.567
R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A. (b)	244	-	-	-	-	-	(43)	201
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	503	-	-	-	-	-	8.112	8.615
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.	516	-	-	-	-	-	3.775	4.291
	1.263	-	-	-	-	-	11.844	13.107
	141.345	6.762	(23.359)	(5.007)	(21.740)	1.203	32.470	131.674

Em 2018, a Empresa possuía o saldo de R\$ 5.974 de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), aportou R\$ 6.545 e subscreveu R\$6.762, ficando com saldo de R\$ 5.757 de AFAC.

Em 2019, a Empresa possuía o saldo de R\$ 5.757 de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), aportou R\$ 374 e subscreveu R\$ 19, ficando com saldo de R\$ 6.112 de AFAC.

- (a) A Empresa vendeu a controlada R028 Secundino Empreendimentos e Participações Ltda. por R\$ 21.740, registrando um ganho de R\$ 1.244. O preço da venda está registrado no balanço na rubrica de Outros créditos, juntamente com outras operações de menor relevância.
- (b) A Empresa perdeu participação na investida R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A., devido sua opção de abstenção de aporte.
- (c) A Empresa vendeu a controlada VBI Real Estate 3 Empreendimentos e Participações Ltda.. A controlada já estava sem operação e não houve ganhos e perdas na operação.
- (d) A Empresa R036 Coronel Rodovalho Empr. e Partic. Ltda. foi incorporada na controladora no exercício de 2018.

10 Investimentos em Sociedades em Conta de Participação (SCP)

Os instrumentos financeiros da Empresa e de suas controladas são demonstrados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
SCP - Ecocil Central Park	104	(90)	104	(90)
SCP BRDU São Matheus	-	-	6.258	7.388
SCP BRDU Cuiabá	-	-	4.551	15.580
SCP BRDU Tangará da Serra	-	-	-	26.906
R033 Vila Ema 3000 Empr. e Part. Ltda.	18.026	22.853	18.026	22.853
R023 Ourives Empr. e Part. Ltda.	4.831	17.168	4.831	17.168
	22.961	39.931	33.770	89.805

A movimentação dos instrumentos financeiros é demonstrada abaixo:

	Saldo em 01/01/2018	Participação nos Resultados	Distribuição dos resultados	Saldo em 31/12/2019
SCP - Ecocil Central Park	(90)	194	-	104
SCP BRDU São Matheus	7.388	1.501	(2.631)	6.258
SCP BRDU Cuiabá	15.580	(5.973)	(5.056)	4.551
SCP BRDU Tangará da Serra	26.906	(12.168)	(14.738)	-
R033 Vila Ema 3000 Empr. e Part. Ltda.	22.853	8.191	(13.018)	18.026
R023 Ourives Empr. e Part. Ltda.	17.168	(4.261)	(8.076)	4.831
Total	89.805	(12.516)	(43.519)	33.770
Controladora	39.931	4.124	(21.094)	22.961

	Saldo em 01/01/2017	Aquisições/ Retornos	Participação nos Resultados	Distribuição dos resultados	Saldo em 31/12/2018
SCP - Ecocil Central Park	3.089	-	(2.334)	(845)	(90)
SCP BRDU São Matheus	2.484	-	6.183	(1.279)	7.388
SCP BRDU Cuiabá	6.226	-	10.685	(1.332)	15.579
SCP BRDU Tangará da Serra	8.836	-	23.230	(5.160)	26.906
R033 Vila Ema 3000 Empr. e Part. Ltda.	-	21.234	6.217	(4.598)	22.853
R023 Ourives Empr. e Part. Ltda.	-	24.774	(3.257)	(4.349)	17.168
Total	20.635	46.008	40.724	(17.563)	89.804
Controladora	3.089	46.008	626	(9.792)	39.931

R023 Ourives e R033 Vila Ema

Durante o exercício de 2016, as investidas R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda. e R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda. fizeram redução de capital no valores de R\$ 24.774 e R\$ 21.368 respectivamente. As reduções de capital serão pagas por meio de um contrato de SCP firmado entre as empresas, prevendo pagamento de 15% e 12% dos empreendimentos.

SCP Cuiabá, São Matheus e Tangará

A Empresa possui investimento em três Sociedades em Conta de Participação (SCP) com a incorporadora BRDU. A participação da empresa é de 90% em empreendimentos de loteamento residencial desenvolvidos pela BRDU, nas cidades de Cuiabá-MT, São Matheus-ES e Tangará da Serra-MT.

Do valor aportado, 50% será restituído através de retorno preferencial, entendido como o valor do investimento acrescido de IGPM mais 12% ao ano. A parcela remanescente de 50% será distribuída como retorno ordinário.

SCP Ecocil

A Empresa, ainda, possui investimento na SCP Ecocil, que investe em um empreendimento residencial em Natal-RN, através da incorporadora Ecocil. A participação da Empresa é de 40%. Os dividendos do empreendimento deverão ser distribuídos na proporção de participação de cada sócia até que seja devolvido a totalidade do capital investido. A partir deste momento, a Empresa terá direito de receber 65% dos dividendos que serão distribuídos até que atinja a taxa interna de retorno de 25% ano ano da totalidade do capital investido. Posteriormente, a Ecocil terá prioridade na retirada dos dividendos até que esteja equilibrada na proporção das participações no empreendimento. A partir de então, os dividendos distribuídos serão divididos de acordo com as participações.

11 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	2019	2018
Adiantamentos de clientes (a)	431	15.130
Permuta de unidades imobiliárias (b)	1.667	1.667
	2.098	16.797

- (a) Valores recebidos de clientes excedentes à receita de venda contabilizada. São classificados como “Adiantamento de Clientes” e apropriados para o resultado conforme evolução da obra.
- (b) Refere-se ao compromisso assumido na aquisição de terrenos através de permuta física. A Companhia está efetuando os processos necessários para distrato da permuta e consequente devolução do ativo.

12 Empréstimos e financiamentos e debentures

A controlada R046 Dom possuía uma CCB com o Banco Itau em 2018 no valor R\$ 6.239, com taxa de CDI adicionada de 0,32% a.a. e vencimento em 20 de dezembro de 2024. O CCB foi liquidado antecipadamente no exercício de 2019.

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

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

A movimentação dos empréstimos é composta abaixo:

	Consolidado				Movimentação
	2019	2018		Total 2018	
	Dom	Leonilda	Dom		
Liberado	209.476	33.191	174.974	208.165	34.502
Amortizações	(52.601)	(31.658)	-	(31.658)	(52.601)
Juros apropriados	21.145	4.863	17.411	22.274	3.734
Despesa financeira	10.447	2.115	983	3.098	9.464
Custos de transação	(1.329)	-	(1.329)	(1.329)	-
Ágio	(1.140)	-	(1.140)	(1.140)	-
Juros pagos	(20.160)	(5.829)	(7.590)	(13.419)	(12.571)
Saldo	165.838	2.682	183.309	185.991	(17.472)
Curto Prazo	146.754	2.682	-	2.682	
Longo Prazo	19.084	-	183.309	183.309	

O cronograma de vencimentos do saldo de empréstimos do não circulante é demonstrado abaixo:

	2019
2020	146.754
2024	19.084

13 Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Valores a pagar a sócios (a)	13.820	23.620	13.820	23.620
Adiantamentos de investidas (b)	15.080	20.344	-	-
Outras obrigações	-	-	<u>2.475</u>	<u>335</u>
	<u>28.900</u>	<u>43.964</u>	<u>16.295</u>	<u>23.955</u>

- (a) Saldo a pagar da redução de capital realizada no dia 13/11/2018, conforme nota explicativa 14. O total da redução foi de R\$ 30.000, sendo que destes apenas R\$ 6.380 foram pagos. Em 2019, o saldo de 23.620 foi integralmente pago. Em adição, conforme nota explicativa 14, a Empresa efetuou mais duas reduções de capital, uma de \$ 30.000 e outra de R\$ 60.000. Destas reduções, o valor de R\$ 76.180 foi pago, ficando o valor de R\$ 13.820 a pagar.
- (b) Valores recebidos de investidas como adiantamentos de redução de capital ou distribuição de lucros. As atas para regularização das distribuições são realizadas trimestralmente.

14 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 177.215 (2018: R\$ 267.215), composto por 177.215 (2018: 267.215) quotas com valor nominal de R\$ 1,00 cada.

As reduções de capital foram aprovados em assembleias gerais extraordinárias de acionistas ocorridas nas seguintes datas:

2019		2018	
Data	Total	Data	Total
01/02/2019	(30.000)	09/01/2018	(50.000)
11/06/2019	(60.000)	13/11/2018	(30.000)
	<u>(90.000)</u>		<u>(80.200)</u>
Total	<u>(90.000)</u>	Total	<u>(80.200)</u>

Destinação de resultados

A destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de lucros serão aprovadas por sócios representando a maioria do capital social, podendo ser aprovadas e realizadas de forma desproporcional à participação de cada sócio no capital social da Empresa. O lucro residual ou o prejuízo apurado no Balanço Geral e no Demonstrativo do Resultado, no encerramento de cada exercício social, será distribuído ou suportado na proporção estabelecida pelos sócios.

15 Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2019	2018
Vendas imobiliárias	72.284	141.029
Serviços	-	-
Ajuste a valor presente	651	854
Amortização de ágio (a)	(18.353)	(33.949)
Deduções da receita	(1.493)	(3.015)
	53.089	104.919

- (a) A controlada R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda. contabilizou Contas a receber na data de aquisição à valor justo. A Empresa reconheceu um ágio no Contas a receber e amortiza mensalmente para a rubrica de Receita Líquida conforme evolução da obra.

16 Custo das unidades vendidas

Em dezembro de 2019 o custo das unidades vendidas era de R\$ 41.846 (2018: R\$ 104.052). O custo das unidades vendidas refere-se a apropriação do custo alocado pela fração ideal de cada unidade vendida dos empreendimentos de todas as controladas.

17 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Consultoria e assessoria	(170)	(413)	(2.372)	(2.702)
Contabilidade	(1.185)	(1.167)	(1.519)	(1.508)
Despesas legais	(130)	(156)	(893)	(688)
Condomínio	-	-	(688)	(377)
Serviços profissionais	(137)	(173)	(527)	(740)
Viagens	(11)	(25)	(39)	(77)
Informática	(16)	(1)	(35)	(48)
Cartórios	(19)	(19)	(496)	(302)
Taxas administrativas	(5)	(9)	(250)	(1.220)
Seguros	(129)	(109)	(137)	(133)
Aluguéis e arrendamentos	-	-	(2.090)	(2.013)
Manutenção	-	-	(46)	(1.024)
Contingências	-	-	(89)	(1.832)
Outras despesas administrativas	(21)	(31)	(1.401)	1.477
Total	(1.823)	(2.103)	(10.582)	(11.187)

18 Despesas de vendas

	Consolidado	
	2019	2018
Comissões	(1.956)	(1.718)
Propaganda e publicidade	(589)	(1.116)
Estande de vendas	(301)	(308)
Despesas com profissionais	(185)	(228)
Prêmios e gratificações	-	(18)
Outras comerciais	(228)	(8)
Total	(3.259)	(3.396)

19 Receitas financeiras

Em dezembro de 2019 e 2018, as receitas financeiras eram compostas substancialmente por rendimento de aplicações financeiras e atualizações de mutuos:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Rendimento aplicações financeiras	960	1.204	1.559	1.903
Mutuos (nota 8)	297	816	297	816
Atualizações monetárias	-	-	127	1.508
Outras	278	158	710	517
	1.535	2.178	2.693	4.744

20 Imposto de renda e contribuição social

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

	Controladora	
	2019	2018
Lucro do exercício	(39.077)	28.638
Exclusões e adições	-	-
Resultado com sociedades em conta de participação	(4.124)	(626)
Equivalência patrimonial	42.593	(32.470)
Impairment / Reversão Impairment	-	5.018
Outras deduções	41	41
Lucro fiscal	(567)	601
Imposto de renda (15%)	-	(90)
Adicional de imposto de renda (10%)	-	(36)
Total imposto de renda	-	(126)
Contribuição social (9%)	-	(54)
Total impostos corrente	-	(180)

	Consolidado			
	2019		2018	
	Corrente	Diferido	Corrente	Diferido
Receita de venda de imóveis	6.285			
Receitas financeiras e outras receitas	1.158		2.566	-
Base de cálculo IRPJ	1.661		2.566	-
Base de cálculo CSLL	1.912			
Imposto de renda (15%)	(249)		(385)	-
Contribuição social (9%)	(172)		(231)	-
Adicional de imposto de renda:				
Base de cálculo do imposto adicional	1.661		2.566	-
Dedução do adicional	240		240	-
Base de cálculo do imposto ajustada	1.421		2.326	-
Adicional de imposto de renda (10%)	(142)		(233)	-
Receitas de vendas de imóveis -RET	110.852	(62.517)	56.393	56.990
Base de cálculo (100% IRPJ e CSLL)	110.852	(62.517)	56.393	56.990
Imposto de renda (1,26%)	(1.397)	787	(71)	(718)
Contribuição social (0,66%)	(732)	413	(372)	(376)
Lucro real - controladora				
Imposto de renda	-	-	(126)	-
Contribuição social	-	-	(54)	-
Total da despesa com IRPJ e CSLL	(2.692)	1.200	(2.111)	(1.094)

21 Contingências

A Empresa e suas controladas possuem ações de natureza cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda que a administração, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, classificou como provável, tendo a Empresa provisionado, portanto R\$ 10.334 (2018: 10.245).

Adicionalmente, a Empresa e suas controladas também possuem ações de natureza cível com risco de perda classificado como possível. Em 31 de dezembro de 2019, o montante estimado desses processos é de R\$ 1.905 (2018: R\$ 5.152).

22 Instrumentos financeiros

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

(i) Instrumentos financeiros por categoria

A tabela abaixo apresenta os valores contábeis consolidados dos ativos e passivos financeiros, conforme suas categorias:

2019	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Ativos pelo custo amortizado	Passivo ao custo amortizado	Total
<i>Ativos, conforme o balanço patrimonial</i>				
Caixa e equivalentes de caixa	5.883	-	-	5.883
Contas a receber de clientes	-	42.876	-	42.876
Contratos de mútuos a receber	-	256	-	256
Investimentos em Sociedades por Conta de Participação (SCP)	33.770	-	-	33.770
Outros créditos	-	8.802	-	8.802
	39.653	51.934	-	91.587
Fornecedores e rentações	-	-	1.037	1.037
Empréstimos e Financiamentos	-	-	165.838	165.838
Adiantamento de clientes	-	-	2.098	2.098
Outras obrigações	-	-	16.295	16.295
	-	-	185.268	185.268

(ii) Gerenciamento dos riscos financeiros

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

a. Risco de crédito

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

Contas a receber

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

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

Caixa e equivalente de caixa

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

b. Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Empresa são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras e mútuos a receber. A Empresa procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade

de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o CDI e o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

c. Risco de liquidez

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

Adicionalmente, a Empresa participa de uma estrutura de fundos *off shore*, sendo que existe um comprometimento, por parte de investidores estrangeiros, de aportar capital na empresa.

(iii) Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

A composição abaixo demonstra ativos e passivos financeiros da Empresa à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

	Nível	2019	2018
Aplicações financeiras	2	5.883	28.491
Empréstimos e financiamentos	2	165.838	185.991

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

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

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

(vi) **Gerenciamento de capital**

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

	Dezembro 2019	Dezembro 2018
Empréstimos e financiamentos e debentures	165.838	185.991
(-) Caixa e equivalente de caixa	(14.864)	(30.844)
Dívida líquida (caixa líquido das dívidas)	150.974	155.147
Patrimônio líquido	70.252	206.649
Patrimônio líquido e dívida líquida	221.226	361.796

(vii) **Análise de sensibilidade**

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

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

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

Os resultados são demonstrados abaixo:

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

Risco	Valor contábil	Risco esperado com cenário provável	Efeito de ganho /(perda) adicional em cenário adverso	
			25%	50%
			CDI	5.883
INCC	42.876	1.772	1.329	886
TR	(165.838)	-	-	-
	(117.079)	2.123	1.592	1.061

Ativos e passivos	Risco	Valor contábil	CDI	INCC	TR	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa	Baixa do CDI	14.864	5.883	-	-	8.981
Contas a receber de clientes	Baixa do INCC	42.876	-	42.876	-	-
Contratos de mútuos a receber	Baixa do CDI	256	-	-	-	256
Empréstimos e financiamentos	Alta da TR	(165.838)	-	-	(165.838)	-
		(107.842)	5.883	42.876	(165.838)	9.237

23 Eventos subsequentes

Venda de terreno

A controlada R024 Gil Vicente vendeu o terreno da rubrica de Estoques de imóveis a comercializar em fevereiro de 2020 pelo valor de R\$ 7.400.

Obtenção de empréstimos

Em janeiro de 2020, a controlada R046 Rio de Janeiro contraiu um empréstimo, na modalidade de capital de giro no valor de R\$ 1.139, com taxa de 0,5% ao ano e vencimento em dezembro de 2023.

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

Covid-19

Subsequentemente ao encerramento do exercício de 2019, uma pandemia relacionada ao COVID-19 foi declarada. A pandemia representa um fator de risco de mercado, incluindo incerteza nos mercados imobiliários. A Companhia continuará monitorando as condições de mercado à medida que as informações estiverem disponíveis e avaliando os possíveis impactos, se houver, sobre o valor de seus investimentos imobiliários.

* * *

Rodrigo Lacombe Abbud e Rodrigo Ávila Sarti
Diretores

Rodrigo Borges Silva
CPF nº 117.814.488-76
CRC nº 1SP190442/O-1
Contador