

BREOF
Empreendimentos
Residenciais II Ltda.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balanços 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 Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

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 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, 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 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da 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, 11 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019			2020	2019		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	38.284	10.430	41.993	14.864	Fornecedores		-	-	435	1.037
Contas a receber de clientes	5	-	-	33.638	41.850	Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	-	-	152.326	146.754
Estoques de imóveis a comercializar	6	-	-	103.494	126.952	Impostos e contribuições a recolher		4	5	462	316
Adiantamento para futura compra de terreno	8	1.027	633	1.027	633	Adiantamento de clientes	12	-	-	330	2.098
Contratos de mútuos	7	2.767	256	-	256			4	5	153.553	150.205
Impostos a recuperar		2.708	3.099	2.890	3.343						
Outros créditos	9	9.032	4.420	9.030	8.802						
		<u>53.818</u>	<u>18.838</u>	<u>192.072</u>	<u>196.700</u>	Não circulante					
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	-	-	2.738	1.026	Empréstimos, financiamentos e debêntures	13	-	-	20.324	19.084
Contratos de mútuos	7	1	-	1	-	Retenções contratuais		-	-	567	844
Estoques de imóveis a comercializar	6	-	-	1.338	1.338	Impostos diferidos		-	-	1.241	1.747
Adiantamentos para futura compra de terreno	8	1.686	2.814	1.686	2.814	Adiantamentos para futuro aumento de capital		-	-	5	0
Outros créditos	9	566	10.810	8.573	10.810	Provisão de Custos a Incorrer		-	-	1.679	6.986
Adiantamentos para futuro aumento de capital	7	6.882	6.112	5.757	5.757	Provisão para perdas para investimento	10	107.375	81.221	-	-
Investimentos em Sociedades por Conta de Participação (SCP)	11	16.991	22.961	27.078	33.770	Contingências	21	-	-	18.944	10.334
Investimentos em controladas e coligadas	10	103.611	107.999	26.628	23.532	Outras obrigações	14	59.320	28.900	43.242	16.295
		<u>129.737</u>	<u>150.696</u>	<u>73.799</u>	<u>79.047</u>			<u>166.695</u>	<u>110.121</u>	<u>86.002</u>	<u>55.290</u>
Patrimônio líquido						Patrimônio líquido					
						Capital social	15	147.215	177.215	147.215	177.215
						Prejuízos acumulados		(130.359)	(117.807)	(130.359)	(117.807)
						Patrimônio líquido atribuível aos quotistas da controladora					
								<u>16.856</u>	<u>59.408</u>	<u>16.856</u>	<u>59.408</u>
						Participação de não controladores					
								-	-	9.460	10.844
						Total do patrimônio líquido					
								<u>16.856</u>	<u>59.408</u>	<u>26.316</u>	<u>70.252</u>
Total do ativo		<u>183.555</u>	<u>169.534</u>	<u>265.871</u>	<u>275.747</u>	Total do passivo e patrimônio líquido					
								<u>183.555</u>	<u>169.534</u>	<u>265.871</u>	<u>275.747</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 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

		<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
Nota	2020	2019	2020	2019	
Receita operacional líquida de vendas e locação	16	-	-	26.573	53.089
Custo dos imóveis vendidos / alugados	17	-	-	(30.381)	(41.846)
Lucro bruto		-	-	(3.808)	11.243
Outras receitas / (despesas) operacionais					
Despesas comerciais	19	-	-	(1.439)	(3.259)
Despesas gerais e administrativas	18	(2.054)	(1.823)	(20.564)	(10.582)
Despesas tributárias		(135)	(260)	(279)	(1.101)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(15.599)	(42.593)	9.095	10.425
Resultado com sociedades em conta de participação	11	4.510	4.124	3.788	(12.516)
Ganhos / (perdas) com a alienação de investimentos		1	-	1	-
Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)		-	-	11.717	(22.649)
Outras Despesas		(93)	(41)	(727)	(64)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(13.370)	(40.593)	(2.216)	(28.503)
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	20	834	1.535	3.594	2.693
Despesas financeiras		(15)	(19)	(12.958)	(11.173)
Resultado financeiro		819	1.516	(9.364)	(8.480)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(12.551)	(39.077)	(11.580)	(36.983)
Provisão para impostos correntes	21	-	-	(1.078)	(2.692)
Provisão para impostos diferidos		-	-	241	1.200
Prejuízo do exercício		(12.551)	(39.077)	(12.417)	(38.475)
Prejuízo do exercício atribuível aos					
Quotistas da controladora		(12.551)	(39.077)	(12.551)	(39.077)
Quotistas não controladores		-	-	135	602

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 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2020	2019	2020	2019
Prejuízo líquido do exercício	(12.551)	(39.077)	(12.417)	(38.475)
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total	<u><u>(12.551)</u></u>	<u><u>(39.077)</u></u>	<u><u>(12.417)</u></u>	<u><u>(38.475)</u></u>
Resultado abrangente atribuível aos:				
Quotistas da controladora	(12.551)	(39.077)	(12.551)	(39.077)
Quotistas não controladores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>135</u>	<u>602</u>

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 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	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 (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	15	(90.000)	-	(90.000)	(7.127)	(97.127)
Distribuição de lucros		-	-	-	(801)	(801)
Prejuízo líquido do exercício		<u>-</u>	<u>(39.077)</u>	<u>(39.077)</u>	<u>602</u>	<u>(38.475)</u>
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>
Redução de capital	15	(30.000)	-	(30.000)	(934)	(30.934)
Distribuição de lucros		-	-	-	(584)	(584)
Prejuízo líquido do exercício		<u>-</u>	<u>(12.552)</u>	<u>(12.552)</u>	<u>134</u>	<u>(12.418)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>147.215</u>	<u>(130.359)</u>	<u>16.856</u>	<u>9.460</u>	<u>26.316</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 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo do exercício	(12.551)	(39.077)	(11.580)	(36.983)
Ajuste por:				
Resultado de equivalência patrimonial	15.599	42.593	(9.095)	(10.425)
Resultado com sociedades em conta de participação	(4.510)	(4.124)	(3.788)	12.516
Ganhos / (perdas) com a alienação de investimentos	1	-	1	-
Juros de empréstimos	-	-	12.245	13.198
Impostos diferidos	-	-	(265)	(1.300)
Provisão para contingências	-	-	8.610	89
Perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa - PECLD	-	-	(11.717)	22.649
Amortização de ágio	-	-	-	18.353
Ajuste a valor presente	-	-	-	(651)
Variações nos ativos e passivos				
Estoques de imóveis a comercializar	-	-	23.458	11.106
Impostos a recuperar	391	(45)	453	(36)
Adiantamento para futura compra de terreno	734	69	734	69
Contas a receber de clientes	-	-	18.217	55.634
Outros créditos	5.632	9.849	2.009	4.420
Contratos de mútuo	(2.512)	4.256	255	4.256
Fornecedores	-	(22)	(602)	(2.017)
Impostos e contribuições a recolher	(1)	(47)	157	(210)
Adiantamento de clientes	-	-	(1.768)	(14.699)
Retenções contratuais	-	-	(277)	(829)
Provisão para custos a incorrer	-	-	(5.307)	6.969
Outras obrigações	25.066	(22.504)	21.599	(15.100)
Impostos pagos	-	-	(1.089)	(2.675)
Juros pagos	-	-	(1.979)	(12.571)
Fluxos de caixa aplicados nas atividades operacionais	27.849	(9.052)	40.271	51.763
Fluxos de caixa de atividades de investimentos				
Aumento de capital em controladas e coligadas	(770)	(374)	-	-
Redução de capital em controladas e coligadas	6.605	37.975	-	-
Distribuição de dividendos de controladas e coligadas	8.340	24.347	6.000	-
Distribuição de resultados de Sociedade Conta de participação (SCP)	10.480	21.094	10.480	43.519
Fluxo de caixa aplicados nas atividades de investimentos	24.655	83.042	16.480	43.519
Fluxos de caixa de atividades de financiamento				
Liberações de empréstimos e financiamentos	-	-	1.139	34.502
Amortizações de empréstimos e financiamentos	-	-	(4.593)	(55.282)
Redução de capital de cotistas controladores	(24.650)	(82.560)	(24.650)	(82.560)
Aportes de capital de cotistas não controladores	-	-	-	6
Redução de capital de cotistas não controladores	-	-	(934)	(7.127)
Distribuição de lucros de cotistas não controladores	-	-	(584)	(801)
Caixa proveniente das atividades de financiamento	(24.650)	(82.560)	(29.622)	(111.262)
Aumento / (Diminuição) líquida em caixa e equivalentes de caixa	27.854	(8.570)	27.129	(15.980)
Caixa e equivalente caixa no início do exercício	10.430	19.000	14.864	30.844
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	38.284	10.430	41.993	14.864
	27.854	(8.570)	27.129	(15.980)

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	Nome	Tipo	Projeto	
			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 / Em obras
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.	Gil Vicente	Desenvolvimento residencial	São Paulo-SP	Unidades em estoque (a)
BRDU SPE São Mateus Ltda.	São Mateus	Loteamento residencial	São Mateus-ES	Finalizado
BRDU Cuiabá 01 Ltda.	Cuiabá	residencial	Cuiabá-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	Finalizado
Leonilda CONX Empreendimentos e Participações Ltda.	Conx Leonilda	Desenvolvimento residencial	Santo André-SP	Finalizado
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.	Vila Ema	Desenvolvimento residencial	São Paulo-SP	Lançado / Em obras
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda.	Shopping Araçatuba	Shopping center	Araçatuba-SP	Terreno
VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações Ltda.	Venit e Airy	Desenvolvimento residencial	São Paulo-SP	Unidades em estoque

Entidade	Nome	Tipo	Projeto	
			Região	Etapa
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	Finalizado
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda.	Dom	Desenvolvimento residencial e comercial	Rio de Janeiro-RJ	Em processo de repasse

- (a) No exercício de 2021 ocorreu a venda de 6 unidades que estavam em estoque na controlada R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.

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\$ 25.647 (2019: 40.367) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e, nessa data, o passivo circulante excede o ativo circulante em 65.245 (2019: 52.296) devido aos empréstimo e financiamentos com Banco Itaú, vencíveis predominantemente nos próximos 12 meses.

Em resposta a estes assuntos, visando garantir a liquidez da Companhia, a administração decidiu por reestruturar suas estratégias de negócio, aplicando as seguintes medidas a partir de 2020:

- Alteração da política de preços para maior aderência às demandas do mercado e aumento da velocidade de vendas;
- Atuação ativa na realização de acordos relacionados a distratos e multas discutidos judicialmente, com o objetivo da redução dos valores provisionados a pagar;
- Reestruturação dos empréstimos, financiamentos e debêntures a vencer nos próximos 12 meses. Vide nota 25, com os detalhes da reestruturação ocorrida em 2021, como evento subsequente.

Como resultado da reestruturação da dívida descrita no item acima a Administração optou pela venda da investida em 31 de dezembro de 2021 a um terceiro, não tendo portanto mais gestão sobre o plano de negócios a partir dessa data.

No contexto exposto acima, a Administração concluiu que não existe incerteza relevante quanto a capacidade da Companhia e suas investias de continuarem operando no futuro previsível. Portanto, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas com base em continuidade operacional.

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 que seguem o entendimento da administração da entidade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do pronunciamento técnico CPC 47.

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

A Diretoria da Empresa autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 11 de março de 2022, 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

Adoção inicial dos pronunciamentos vigentes em 1º de janeiro de 2020

Data Efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2020	Definição de Negócios (alterações ao CPC 15/IFRS 3) Definição de Materialidade (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS 8) Reforma da taxa de juros de referência (alterações ao CPC 48/IFRS 9, CPC 08/IAS 39 e CPC 40/IFRS 7)
1º de junho de 2020	Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06/IFRS 16)

A Empresa avaliou e não identificou nos assuntos cima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2020.

- Outras normas ainda não efetivas:

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa:

- Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19 (alterações ao CPC 06/IFRS 16);
- Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16);
- Referência à Estrutura Conceitual (alterações ao CPC 15/IFRS 3);
- Classificação do Passivo Circulante ou Não Circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1);
- IFRS 17 – Contratos de Seguros.

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 “Perdas estimadas de crédito de liquidação duvidosa (PECLD)” na demonstração do resultado.

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

Mensuração do valor justo

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

A Empresa estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo utilizada para registro dos Investimentos em sociedades por conta de participações (SCP) e permutas. 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 Empresa reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Provisões para 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 autuarão 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 2020 e 2019:

Entidade	% de Participação	
	2020	2019
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. (DOM)	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	
	2020	2019
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.	0,21%	0,21%

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

A Empresa 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) Receita de locação

A receita de locação é reconhecida no resultado pelo método linear de acordo com o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de alugueis, pelo método de arrendamento.

(iii) 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 pagos de impostos, de fornecedores e despesas bancárias.

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada dos instrumentos financeiros ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira e a despesa de juros é incluída na rubrica de despesa financeira, na demonstração do resultado.

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.

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 de imóveis a comercializar 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. 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 mensurado a VJR.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os ativos financeiros da Empresa classificados na categoria de valor justo pelo resultado, compreendia o saldo de “caixa e equivalentes de caixa” e “Investimentos em Sociedades por Conta de Participação (SCP)” 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 2020 e 2019 a Empresa tinha apenas passivos financeiros ao custo amortizado. Os passivos financeiros da Empresa incluem principalmente fornecedores e os empréstimos, financiamentos e debêntures, 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 Empresa 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.

l. Caixa e equivalentes de caixa

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

m. Fornecedores

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

n. 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.

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\$ 78.000. 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.

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 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

Imposto Diferido

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.

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam 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-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa	1	1	9	9
Depósitos bancários	1.027	7.205	2.259	8.972
Aplicações financeiras (a)	37.256	3.224	39.725	5.883
	38.284	10.430	41.993	14.864

- (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 131,12% (2019 - 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., R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda., bem como dos projetos Venit e Airy, alocadas na empresa VBI 9. Empreendimentos e Participações S.A..

	Consolidado			
	2020		2019	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
VBI Graúna Maringá Empr. e Part. Ltda.	8.376	-	15.020	-
Leonilda Conx Empr. e Part. Ltda.	6	-	4.232	-
DOM	23.145	-	17.244	-
VBI 9	2.111	2.738	5.124	-
Laranjeiras	-	-	224	1.026
Reserva das Ilhas	-	-	6	-
	33.638	2.738	41.850	1.026

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 2020 e 2019, a empresa possui o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	2020	2019
À vencer	8.279	3.793
PECLD	(33.073)	(44.298)
Vencidos	58.432	82.355
0 a 30 dias	28	4.378
de 31 a 90 dias	45	3.196
de 91 a 120 dias	77	637
de 120 a 180 dias	215	226
Mais de 180 dias	58.067	73.918
	33.638	41.850

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

Ano de vencimento	2020	2019
2021	-	1.026
2022	302	-
2023	274	-
2024	273	-
Após 2025	1.889	-
Total	2.738	1.026

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\$ 33.073 (2019: 44.298).

6 Estoques de imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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:

	2020	2019
Terrenos	5.846	8.485
Imóveis em construção	98.986	119.805
Total	104.832	128.290
Circulante	103.494	126.952
Não circulante	1.338	1.338

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

	2020		2019	
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
R024 Gil Vicente Empreend. e Participações Ltda. (a)	4.508	-	7.147	-
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda. (c)	-	-	3.054	-
VBI Graúna Maringá Empreend. e Participações Ltda.	22.697	-	29.382	-
R011 Araçatuba P Empreend. e Participações Ltda (b)	-	1.338	-	1.338
VBI 9 Empreendimentos e Participações S.A.	4.193	-	5.886	-
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.	70.290	-	77.291	-
Laranjeiras I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.806	-	4.192	-
	<u>103.494</u>	<u>1.338</u>	<u>126.952</u>	<u>1.338</u>
Total	<u>104.832</u>		<u>128.290</u>	

- (a) A controlada R024 Gil Vicente vendeu o terreno no início de 2020 e parte do pagamento foi através de permutas de apartamentos, que estão registradas na rubrica de Estoques.
- (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.
- (c) O estoque da Leonilda Conx foi totalmente vendido no exercício de 2020.

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

	2020					
	Controladora			Consolidado		
	Ativo / (passivo)			Ativo / (passivo)		
	Circulante	Não circulante	Receita / (Despesa)	Circulante	Não circulante	Receita / (Despesa)
Contratos de mútuo (a) (*)	2.767	1	3	-	1	6
Juros sobre o capital próprio	566	-	-	-	-	-
Adiant. para futuro aumento de capital ativo (b)	-	6.882	-	-	5.757	-
Adiant. para futuro aumento de capital passivo	-	-	-	-	(5)	-

(*) O mutuo foi liquidado no exercício de 2021.

	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	-

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

	2020		2019		Vencimento	Juros
	Saldo	Receita	Saldo	Receita		
Montreal (i)	-	3	257	224		
Valores a receber de Parceiros	1	3	-	-		
CONX Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	-	-	-	73	Habite-se (ii)	CDI + 2% a.a.
	1	6	257	297		

(i) 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.

(ii) O mutuo da CONX Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi integralmente recebido durante o exercício de 2019.4

(b) A empresa realizou aportes em suas investidas a título de adiantamento para futuro investimento.

8 Adiantamentos para futura compra de terrenos

	2020	2019
BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.	2.713	3.447
	2.713	3.447
Circulante	1.027	633
Não circulante	1.686	2.814

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, desta forma o adiantamento passou a ser registrado na Empresa. A Empresa não possui intenção de dar continuidade à compra do terreno e o valor do adiantamento será integralmente devolvido de acordo com o contrato de distrato estabelecido entre as partes

9 Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
JSCP a receber	566	566	566	566
Valores a receber empresa R046	-	656	-	-
Valores a receber venda SPEs (a)	9.032	14.008	9.032	14.008
Depósitos Judiciais	-	-	64	265
Pagamento de despesas para clientes	-	-	27	2.506
Antecipação de Redução de Capital	-	-	7.539	2.642
	9.598	15.230	17.228	19.987
Circulante	9.032	4.420	9.030	8.802
Não Circulante	566	10.810	8.573	10.810

- (a) Saldo se refere aos valores a receber decorrentes da venda ocorrida em anos anteriores das controladas R028 Secundino Empreendimentos e Participações Ltda. e R040 VBI Real Estate 18 Empreendimentos e Participações Ltda.

10 Investimentos em controladas e coligadas

Em 31 de dezembro de 2020, esses investimentos são representados por:

Empresas	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas Possuidas	Lucro/ (Prejuízo)	Patrimônio líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Valor patrimonial dos investimentos
R011 Araçatuba P Emp e Participações Ltda	80%	1.639	1.311	(19)	1.330	(15)	1.064
R015 Loteamentos VBI BRDU Empr. e Participações Ltda.	100%	13.109	13.109	(696)	12.601	(696)	12.601
VBI Graúna Maringá Empr. e Participações Ltda.	82%	32.697	26.811	1.135	41.800	931	34.276
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	8.644	8.644	(307)	6.713	(307)	6.713
VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	13.656	13.656	2.268	12.958	1.770	12.463
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	80%	10.461	8.369	(327)	8.349	(262)	6.679
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda.	100%	1	1	(25.647)	(105.963)	(25.647)	(105.962)
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	7.428	7.428	39	3.188	39	3.188
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	100%	3.423	3.423	(507)	(1.412)	(507)	(1.412)
Investimento em controladas		91.058	82.752	(24.060)	(20.436)	(24.694)	(30.390)
R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.	0,2071%	117.218	245	(1.190)	93.701	(2)	194
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	50%	1.362	681	8.063	29.912	4.031	14.956
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.	50%	197	98	10.133	22.955	5.066	11.477
Investimento em coligadas		118.777	1.024	17.006	146.569	9.095	26.628
Total		209.835	83.776	(7.054)	126.133	(15.599)	(3.762)
Investimentos em controladas e coligadas							103.611
Provisão para perdas para investimento							(107.375)

BREOF Empreendimentos Residenciais II Ltda.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020

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)

Movimentação dos investimentos em 2020:

	Saldos em 01/01/2019	Aumentos de capital	Redução de capital	Distribuição de lucros	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2020
R011 Araçatuba P Empreendimentos e Participações Ltda	1.079	-	-	-	(15)	1.064
R015 Loteamentos VBI BRDU Empr. e Participações Ltda.	13.298	-	-	-	(696)	12.602
VBI Graúna Maringá Empr. e Participações Ltda.	37.602	-	(4.257)	-	931	34.276
R024 Gil Vicente Empreendimentos e Participações Ltda.	7.020	-	-	-	(307)	6.713
VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações Ltda.	13.041	-	(2.348)	-	1.770	12.463
Leonilda Conx Empreendimentos e Participações Ltda.	9.279	-	-	(2.338)	(262)	6.679
R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda.	(80.315)	-	-	-	(25.647)	(105.962)
Laranjeiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.148	1	-	-	39	3.188
Reserva das Ilhas Incorporadora Ltda.	(906)	1	-	-	(507)	(1.412)
Investimento em controladas	3.246	2	(6.605)	(2.338)	(24.694)	(30.389)
R032 Seropédica Empreendimentos e Participações S.A.	196	-	-	-	(2)	194
R023 Ourives Empreendimentos e Participações Ltda.	10.925	-	-	-	4.031	14.956
R033 Vila Ema 3000 Empreendimentos e Participações Ltda.	12.411	-	-	(6.000)	5.066	11.477
	23.532	-	-	(6.000)	9.095	26.627
	26.778	2	(6.605)	(8.340)	(15.599)	(3.762)

Movimentação dos investimentos 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.	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

Em 2019, a Empresa possuía o saldo de R\$ 6.112 de adiantamento para futuro aumento de capital , no exercício de 2020 aportou R\$ 770, ficando assim com o saldo de R\$ 6.882 de AFAC.

11 Investimentos em Sociedades em Conta de Participação (SCP)

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
SCP - Ecocil Central Park (a)	-	104	-	104
SCP BRDU São Matheus	-	-	2.762	6.258
SCP BRDU Cuiabá	-	-	7.325	4.551
SCP BRDU Tangará da Serra (a)	-	-	-	-
R033 Vila Ema 3000 Empreend. e Participações Ltda.	14.642	18.026	14.642	18.026
R023 Ourives Empr. e Part. Ltda.	2.349	4.831	2.349	4.831
	16.991	22.961	27.078	33.770

- (a) Os instrumentos financeiros SCP - Ecocil Central Park e SCP BRDU Tangará da Serra estão marcados a zero em 31/12/2020.

A movimentação dos instrumentos financeiros é demonstrada abaixo:

	Saldo em 01/01/2019	Participação nos Resultados	Distribuição dos resultados	Saldo em 31/12/2020
SCP - Ecocil Central Park	104	(104)	-	-
SCP BRDU São Matheus	6.258	(3.496)	-	2.762
SCP BRDU Cuiabá	4.551	2.774	-	7.325
R033 Vila Ema 3000 Empr. e Part. Ltda.	18.026	1.309	(4.693)	14.642
R023 Ourives Empr. e Part. Ltda.	4.831	3.305	(5.787)	2.349
Total	33.770	3.788	(10.480)	27.078
Controladora	22.961	4.510	(10.480)	16.991

	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

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.

12 Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	2020	2019
Adiantamentos de clientes (a)	330	431
Permuta de unidades imobiliárias (b)	-	1.667
	<u>330</u>	<u>2.098</u>

- (a) Os adiantamentos de clientes no montante de R\$ 330 referem-se a valores recebidos como remuneração de serviços de ligações definitivas nos empreendimentos. Contratualmente, as ligações definitivas devem ser pagas pela Empresa e posteriormente reembolsadas pelos clientes, com acréscimo de 20% sobre a prestação de serviço.
- (b) Referia-se ao compromisso assumido na aquisição de terrenos através de permuta física. A Empresa efetuou o distrato da permuta e conseqüente devolução do ativo.

13 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Tipo de operação	Banco	Vencimento	Taxa a.a	31/12/2020	31/12/2019
CCB (a)	Itau	10/04/2021	7,94% + TR	88.257	85.911
CCB (a)	Itau	15/04/2021	7,94% + TR	64.068	61.370
Debênture (b)	Itau	12/12/2023	0,5% a.a	19.179	19.084
Debênture (c)	Itau	12/12/2023	0,5% a.a	1.146	-
Custos de transação				-	(527)
				172.650	165.838
		Circulante		152.326	146.754
		Não circulante		20.324	19.084

- (a) A controlada R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações Ltda. (“R046”) 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 abril de 2021.
- (b) Em 2019 a empresa obteve uma debênture, com principal de R\$ 19.000, taxa de juros de 0,5% ao ano e vencimento em dezembro de 2023.
- (c) Adicionalmente, em 2020 a empresa também obteve uma debênture com principal de R\$ 1.139, taxa de juros de 0,5% ao ano e vencimento em dezembro de 2023.

A movimentação dos empréstimos é composta abaixo:

	2020	2019	Movimentação
Liberado	210.615	209.476	1.139
Amortizações	(57.194)	(52.601)	(4.593)
Juros apropriados	21.145	21.145	-
Despesa financeira	22.692	10.447	12.245
Custos de transação	(1.329)	(1.329)	-
Ágio	(1.140)	(1.140)	-
Juros pagos	(22.139)	(20.160)	(1.979)
Saldo	172.650	165.838	6.812
Curto Prazo	152.326	146.754	
Longo Prazo	20.324	19.084	

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

	2020	2019
2020	-	146.754
2021	152.326	-
2024	20.324	19.084

Os contratos de empréstimos citados acima não possuem cláusulas financeiras restritivas (*covenants*).

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

14 Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Valores a pagar a sócios (a)	19.170	13.820	19.170	13.820
Adiantamentos de investidas (b)	40.150	15.080	-	-
Outras obrigações	-	-	24.072	2.475
	59.320	28.900	43.242	16.295

- (a) Conforme nota explicativa 15, a Empresa efetuou duas reduções de capital, uma de \$ 30.000 e outra de R\$ 60.000 em 2019. Destas reduções, o valor de R\$ 76.180 foi pago em 2019, ficando o valor de R\$ 13.820 a pagar. Em 2020 houve a quitação do saldo em aberto de R\$ 13.820 e ocorreu uma redução de capital no valor de R\$ 30.000 do qual foi pago R\$ 10.830, ficando o valor de R\$ 19.170 a pagar, os quais foram pagos em abril de 2021 conforme nota explicativa 25
- (b) Valores recebidos de investidas como adiantamentos de redução de capital ou distribuição de lucros. As atas para regularização das distribuições são realizadas trimestralmente.

15 Patrimônio líquido

Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 147.215 (2019: R\$ 177.215), composto por 147.215 (2019: 177.215) quotas com valor nominal de R\$ 1,00 cada.

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

2020		2019	
Data	Total	Data	Total
12/06/2020	(30.000)	01/02/2019	(30.000)
		11/06/2019	(60.000)
Total	(30.000)	Total	(90.000)

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.

16 Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2020	2019
Vendas imobiliárias	27.452	72.284
Serviços prestados	-	-
Receita de locação	397	-
Ajuste a valor presente	-	651
Amortização do ágio (a)	-	(18.353)
Deduções da receita	(1.276)	(1.493)
	26.573	53.089

- (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 amortizou mensalmente para a rubrica de Receita Líquida conforme evolução da obra, uma vez que a obra foi concluída em 2019 não há mais amortização para o exercício de 2020.

17 Custo das unidades vendidas

Em dezembro de 2020, o custo das unidades vendidas era de R\$ 30.381 (2019: R\$ 41.846). 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.

18 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Consultoria e assessoria	(53)	(170)	(1.833)	(2.372)
Contabilidade	(1.021)	(1.185)	(1.451)	(1.519)
Despesas legais	(624)	(130)	(1.125)	(893)
Condomínio	-	-	(228)	(688)
Serviços profissionais	(110)	(137)	(643)	(527)
Viagens	(3)	(11)	(14)	(39)
Informática	(7)	(16)	(17)	(35)
Cartórios	(9)	(19)	(149)	(496)
Taxas administrativas	(6)	(5)	(204)	(250)
Seguros	(152)	(129)	(156)	(137)
Aluguéis e arrendamentos	-	-	(3.113)	(2.090)
Manutenção	-	-	(33)	(46)
Contingências	-	-	(8.610)	(89)
Outras despesas administrativas	(69)	(21)	(2.988)	(1.401)
Total	(2.054)	(1.823)	(20.564)	(10.582)

19 Despesas comerciais

	Consolidado	
	2020	2019
Comissões	(954)	(1.956)
Propaganda e publicidade	(366)	(589)
Estande de vendas	(10)	(301)
Despesas com profissionais	(15)	(185)
Outras comerciais	(94)	(228)
Total	(1.439)	(3.259)

20 Receitas financeiras

Em dezembro de 2020 e 2019, as receitas financeiras eram compostas substancialmente por rendimento de aplicações financeiras e atualizações de mutuos:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Rendimento aplicações financeiras	344	960	436	1.559
Mutuos (nota 7)	6	297	6	297
Atualizações monetárias (a)	-	-	2.447	127
Outras	484	278	705	710
	834	1.535	3.594	2.693

- (a) No exercício de 2020 foram realizados ajustes nos recebíveis dos projetos Venit e Airy da empresa VBI Real Estate 9 Empreendimentos e Participações Ltda., justificando o saldo relevante na rubrica de atualizações monetárias.

21 Imposto de renda e contribuição social

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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	
	2020	2019
Lucro do exercício	(12.551)	(39.077)
Exclusões e adições		
Resultado com sociedades em conta de participação	(4.510)	(4.124)
Equivalência patrimonial	15.599	42.593
Impairment / Reversão Impairment	-	-
Outras deduções	-	41
Lucro fiscal	(1.462)	(567)
Imposto de renda (15%)	-	-
Adicional de imposto de renda (10%)	-	-
Total imposto de renda	-	-
Contribuição social (9%)	-	-
Total impostos corrente	-	-

	Consolidado			
	2020		2019	
	Corrente	Diferido	Corrente	Diferido
Receita venda de imóveis	5.888		6.285	
Receitas operacionais:				
(b) Receitas financeiras e outras receitas	313		1.158	
Base de cálculo IRPJ	784		1.661	
Base de cálculo CSLL	1.020		1.912	
Imposto de renda (15%)	(118)		(249)	
Contribuição social (9%)	(92)		(172)	
Adicional de imposto de renda:				
Base de cálculo do imposto adicional	784		1.661	
Dedução do adicional	240		240	
Base de cálculo do imposto ajustada	544		1.421	
Adicional de imposto de renda (10%)	(54)		(142)	
(c) Receitas de vendas de imóveis –RET	42.380	(12.521)	110.852	(62.517)
Base de cálculo (100% IRPJ e CSLL)	42.380	(12.521)	110.852	(62.517)
Imposto de renda (1,26%)	(534)	158	(1.397)	787
Contribuição social (0,66%)	(280)	83	(732)	413
(d) Lucro real - controladora				
Imposto de renda	-	-		
Contribuição social	-	-		
			-	
Total da despesa com IRPJ e CSLL	(1.078)	241	(2.692)	1.200

22 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\$ 18.944 (2019: 10.334).

Adicionalmente, a Empresa e suas controladas também possuem ações de natureza cível com risco de perda classificado como possível. Em 31 de dezembro de 2020, o montante estimado desses processos é de R\$ 2.572 (2019: R\$ 1.905).

23 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:

2020	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	41.993	-	-	41.993
Contas a receber de clientes	-	36.376	-	36.376
Investimentos em Sociedades por Conta de Participação (SCP)	27.078	-	-	27.078
Outros créditos	-	19.987	-	19.987
	69.071	56.363	-	125.434
Fornecedores e rentações	-	-	435	435
Empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	172.650	172.650
Adiantamento de clientes	-	-	330	330
Outras obrigações	-	-	43.242	43.242
	-	-	216.657	216.657

(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	2020	2019
Aplicações financeiras	2	39.725	5.883
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2	172.650	165.838

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, financiamentos e debêntures - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de Dezembro de 2020 e 2019.

(iv) **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 ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas.

	2020	2019
Empréstimos, financiamentos e debêntures	172.650	165.838
(-) Caixa e equivalente de caixa	(41.993)	(14.864)
Dívida líquida (caixa líquido das dívidas)	130.657	150.974
Patrimônio líquido	26.316	70.252
Patrimônio líquido e dívida líquida	156.973	221.226

(v) **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 2020 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 de perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	1,38%	2,07%	2,76%	3,45%	4,14%
IGPM	11,57%	17,35%	23,14%	28,92%	34,71%
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	39.725	1.096	822	548
IGPM	69.449	16.070	12.052	8.035
TR	(152.325)	-	-	-
	(43.150)	17.166	12.874	8.583

Ativos e passivos	Risco	Valor contábil	CDI	IGPM	TR	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa	Baixa do CDI	41.993	39.725	-	-	2.268
Contas a receber de clientes	Baixa do INCC	36.376	-	69.449	-	(33.073)
Empréstimos, financiamentos e debentures	Alta da TR	(172.650)	-	-	(152.325)	(20.325)
		(94.280)	39.726	69.449	(152.325)	(51.130)

24 Outras Informações

Em relação aos impactos causados pela pandemia COVID-19, até o presente momento, a Empresa não identificou nenhuma alteração operacional, ou econômico-financeiro em suas atividades e/ou outros riscos além dos riscos de mercado aos quais a Empresa já está sujeita. Entretanto a Administração está monitorando diariamente a evolução da pandemia e os possíveis impactos. Além disso, a Administração adotou todas as medidas cabíveis para cumprir todas as medidas impostas pelo Governo e adaptação de suas atividades para manter a continuidade dos negócios. Entretanto, tendo em vista a extensão do problema e a ausência de prazo bem definido para que a pandemia seja controlada e as atividades sejam normalizadas, não é possível determinar se as mesmas não terão impacto nos negócios da Empresa e quais serão esses impactos.

25 Eventos subsequentes

Venda de subsidiárias

Em 31 de maio de 2021, a Empresa vendeu as coligadas VBI Grauna Maringá e VBI Real Estate 9 por R\$ 24.149 e R\$ 8.622, respectivamente, gerando ganho / (perda) de R\$ 1.523 e (R\$ 537).

Reestruturação das dívidas da R046

CCBs (nota 13.a) e Debênture (nota 13.c)

Em 14 de outubro de 2021 a Ager Projeto 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Ager”) celebrou o Instrumento Particular de Cessão de Créditos com o Banco Itaú adquirindo os direitos creditórios referentes às CCBs e à debênture de R\$ 1.139 mencionadas na nota 13, se tornando consequentemente credora da R046.

Debênture (nota 13.b)

Em 14 de outubro de 2021, o BREOF Fundo de Investimentos em Participações exerceu o Direito de Preferência para a aquisição da totalidade das debêntures de valor de face de R\$ 19.000 mencionada na nota 13, se tornando credora da R046. No dia 27 de dezembro de 2021 foi celebrado o Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, referente à respectiva debênture, definindo que na hipótese de amortização extraordinária parcial das debêntures no montante de R\$ 4.944, a debênture poderia ser convertida a critério da debenturista em 1 ação ordinária da própria da emissora, nominativa e sem valor nominal, representando 0,2% do capital social da R046. Este aditamento foi aprovado em Assembleia Geral de Debenturistas no dia 27 de dezembro de 2021.

Posteriormente, no dia 28 de dezembro de 2021, a R046 realizou a amortização extraordinária mencionada no parágrafo anterior no valor de R\$ 4.944, tendo a debenturista exercendo concomitantemente a conversão do saldo devedor em 1 nova ação ordinária pelo valor do saldo devedor da debênture na data-base da conversão, aumentando o capital social da R046 em R\$ 14.330.

Mútuo entre a Empresa e Ager

Em 15 de outubro de 2021, foi celebrado o Contrato de Mútuo e Outras Avenças (“Contrato de Mútuo”) por meio do qual a Empresa emprestou à Ager o montante de R\$ 14.000, sendo este recurso utilizado para aquisição dos direitos creditórios mencionados no item

CCBs (nota 13.a) e Debênture (nota 13.c) desta nota explicativa.

Concomitantemente, ficou definido no contrato de mútuo que a execução pela Ager de qualquer crédito decorrente das respectivas CCBs dependerá da expressa concordância da Empresa. Sendo a Empresa a acionista majoritária da R046, o risco de continuidade operacional da investida referente aos compromissos de curto prazo fica mitigado com esta reestruturação.

Venda da R046

Em 31 de dezembro de 2021 a Empresa vendeu por R\$ 1 (um real) a totalidade das ações da R046 para a empresa Enac Empreendimentos E Participações Ltda. através de Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, gerando ganho de R\$ 122.843 com base no balanço de 30 de novembro de 2021.

2ª Emissão de debêntures da investida R046

Em 31 de dezembro de 2021 foi assinado pela R046, seus respectivos acionistas (anteriores e posteriores à venda de ações, conforme citado no item acima, “Venda da R046”) e a Ager, o Acordo de Reestruturação e Outras Avenças, em que as partes concordaram em caráter irrevogável e irretroatável que em janeiro de 2022 deverão tomar as medidas necessárias para que os atos abaixo estejam realizados:

- (i) Due Diligence, a ser realizada pelo Breof FIP, com vistas a confirmar que a Ager Projeto 13 não teve nenhum tipo de operação e não praticou nenhum ato ou negócio jurídico, além daqueles consubstanciados nos Documentos de Aquisição dos Créditos.
- (ii) Aquisição de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Ager Projeto 13 pelo Breof FIP, pelo preço de R\$ 1,00 (um real).
- (iii) Aporte de R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais) pelo Breof FIP na Ager Projeto 13, mediante aumento de capital
- (iv) Quitação integral, pela Ager Projeto 13, do Contrato de Mútuo.
- (v) Emissão, pelo DOM, de debêntures conversíveis no valor total correspondente ao saldo atualizado das dívidas estimadas em cerca de R\$ 151.500, devendo a escritura deste instrumento prever que as debêntures deverão ser conversíveis em 1 ação de emissão da Companhia, mediante a ocorrência de qualquer dos seguintes eventos: a. amortização parcial de R\$ 38.200, b. os valores excedentes aos ativos líquidos da Companhia, além das debêntures, sejam iguais ou inferiores a R\$ 1 (um real) na data de vencimento destas debêntures; e
- (vi) Subscrição da totalidade das debêntures mencionadas no item i acima pela Ager, integralizando os créditos das CCBs
- (vii) Dissolução da Ager Projeto 13, com consequente recebimento, pelo Breof FIP, das Debêntures 2ª Emissão.
- (viii) Outorga, por Enac Empreendimentos em favor de Breof FIP, de opção de venda da 1 (uma) ação do DOM a ser emitida como resultado da conversão das Debêntures 2ª Emissão, pelo valor de R\$ 1,00 (um) real (“Put Breof FIP”).

Até o momento da emissão dessa demonstração financeira, a Administração está empenhando os melhores esforços para o cumprimento dos itens acima e consequentemente a conclusão da 2ª emissão das debêntures da investida.

Redução de capital

Em abril de 2021, a Empresa pagou aos sócios o valor de R\$ 19.170 referente a redução de capital social que estava a pagar em dezembro de 2020, conforme nota explicativa 14.

Adicionalmente, a Empresa efetuou duas novas reduções de capital sendo elas:

- em 12 de julho de 2021 no no montante de R\$ 20.000, que foi totalmente paga na mesma data

- em 12 de novembro de 2021 no montante de R\$ 50.000, a qual foi paga apenas R\$ 11.494 em 29 de novembro de 2021, ficando saldo a pagar de R\$ 38.506.

Rodrigo Lacombe Abbud e Rodrigo Ávila Sarti
Diretores

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