

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Sapoti Empreendimentos Imobiliários S.A., (“Companhia”) é uma “Holding”, constituída na forma de Companhia anônima de capital fechado, domiciliada no Brasil, constituída em 16 de janeiro de 2007. Sua sede está localizada na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº154, 3º andar, Bloco C1, CEP 18110-090 - Votorantim. A Companhia possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados a venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra venda de imóveis, locação de equipamentos e a participação em outras Companhias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

Evento societário em 2019 (reestruturação societária)

Conforme alteração do contrato social da Albizia Empreendimentos Imobiliários Ltda, em 31 de dezembro de 2019, a Administração aprovou a transferência de quotas da Splice do Brasil Telecomunicações e Eletrônica S.A. (“Splice do Brasil”), para a Splice Empreendimentos Imobiliários Ltda e Villa Empreendimentos Imobiliários Ltda, empresa do Grupo, em decorrência do contrato de compra e venda firmado com as empresas Splice Empreendimentos Imobiliários Ltda e Villa Empreendimentos Imobiliários Ltda. A Splice do Brasil vendeu parte de sua participação equivalente a 3.904.037 (três milhões, novecentos e quatro mil e trinta e sete) cotas do capital social da Albizia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Splice do Brasil permanece com a participação remanescente de 51,17531% da Albizia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e com a quantidade de cotas nominais de 6.931.235 (seis milhões, novecentos e trinta e um mil e duzentos e trinta e cinco) cotas.

	Participação Societária	
	2019	2018
Splice do Brasil - Telecomunicações e Eletrônica S.A.	51,1753%	79,9999%
Santana Securitizadora de Créditos S.A.	20,0000%	20,0000%
Villa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7,6510%	-
Splice Empreendimentos imobiliários Ltda.	21,1736%	-
Não controladores	0,0001%	0,0001%
Outros	100,0000%	100,0000%

Controladora

	Notas	2019
Investimentos	9	2.451
Transação de capital entre acionistas - reserva de capital	-	(2.451)

Consolidado

	Notas	2019
Investimentos	9	2.781
Transação de capital entre acionistas - reserva de capital	-	2.451
Valor de transação (compra)	8	(5.232)

1.1. Pandemia do Covid e seus impactos

Em 30 de janeiro de 2020, houve o anúncio pela Organização Mundial da Saúde (OMS), de que o surto de Covid-19, doença respiratória aguda causada pelo coronavírus SARS-CoV-2, era uma Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional.

No Brasil, o Congresso Nacional por meio do Decreto Legislativo nº 6 de 20 de março de 2020, reconheceu o estado de calamidade pública em decorrência da pandemia do Covid-19, ao mesmo tempo em que houve o anúncio da OMS, em 11 de março, classificando a doença como uma pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao seu impacto potencial, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos.

A Administração passou a avaliar de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações.

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta diante do cenário atual e dos desdobramentos da pandemia, as principais medidas adotadas consistiram no afastamento domiciliar dos colaboradores pertencentes a grupos de risco, isolamento domiciliar de colaboradores com sintomas de gripe ou com suspeita de infecção; intensificação das medidas de higienização e fornecimento de álcool em gel, adaptação da estrutura física com distanciamentos; divulgação de campanhas educativas e informativas, seguindo orientações das autoridades sanitárias de formas de prevenção através de diversos canais; adoção de regime de teletrabalho (“home office”) para todos os profissionais enquadrados que possam desenvolver suas atividades fora do espaço físico da empresa; com exceção dos técnicos em campo onde houve intensificação de protocolos de segurança e fornecimento de EPI’S necessários para proteção contra o coronavírus, houve suspensão de viagens não essenciais; suspensão de eventos e reuniões presenciais; disponibilização de ferramentas e incentivo para realização de reuniões internas e externas por meio de videoconferência. Além do acompanhamento constante de potenciais impactos decorrentes da pandemia em seus negócios, houve negociação com fornecedores e instituições financeiras para redução de valores e/ou carência para os próximos pagamentos; adesão ao programa federal de postergações de pagamento de impostos; e captação de recursos governamentais para superação da crise (PEAC).

No primeiro trimestre de 2021, época de elaboração dessas demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, alguns países do mundo, entre eles o Brasil, apresentavam uma nova onda de aumento de casos de Covid-19, suscitando o enrijecimento de medidas de distanciamento social em alguns estados e cidades, ao mesmo tempo em que se dava o início à campanha de vacinação contra o coronavírus. O prolongamento dessa situação e potenciais novos efeitos adversos na economia brasileira irão depender de alguns fatores, tais como: duração e extensão da nova onda de contágio, medidas governamentais em resposta à pandemia, velocidade da retomada dos níveis de emprego e da capacidade de consumo das famílias, entre outros.

A Administração continua adotando as medidas necessárias para minimizar os efeitos da crise, e aplicando as medidas de segurança e poderá adotar novas ações ou adaptar as suas políticas, conforme as exigências e orientações das autoridades governamentais, sempre prezando pelo melhor interesse entre seus colaboradores, clientes, fornecedores e demais parceiros. E considera que os efeitos da pandemia estão adequadamente gerenciados até o momento, sem impactos financeiros significativos aos negócios da Companhia, onde não teve as suas instalações e prestações de serviços paralisadas.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia, com base no § 6º, do Artigo nº 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações contábeis, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVAs) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do Valor Adicionado.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas em Real (R\$) que é a moeda funcional da Companhia.

A emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram autorizadas pela diretoria em 27 de abril de 2021.

2.2. Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas, encerrada na mesma data-base e consistentes com as práticas contábeis descritas no item 2.1.

As empresas controladas são integralmente consolidadas e partir da data de aquisição, sendo a data na qual a Companhia obter, o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir.

As demonstrações contábeis consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, detalhados no CPC 36 (Demonstrações consolidadas (R3)) e compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas integralmente.

Nas demonstrações contábeis consolidadas são eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre a Companhia consolidada e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários quando aplicável. As controladas consolidadas estão listadas na Nota Explicativa nº 09.

2.3. Lucro por ação

A Companhia efetua os cálculos do lucro por lote de mil ações utilizando o número médio ponderado de ações totais em circulação, durante o período correspondente ao resultado conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33).

2.4. Apuração do resultado

O resultado da venda de imóveis é apurado, considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a entrega das chaves e são reduzidos dos seguintes custos: gastos com aquisição e regularização de terrenos; custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e a construção, impostos e taxas não recuperáveis; e encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras:

Vendas de unidades imobiliárias

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

- (i) Nas vendas a prazo de unidade concluída: quando a venda é efetivada, que normalmente se dá com a entrega das chaves e emissão da escritura, independente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- (ii) Nas vendas de unidades não concluídas sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), a saber:

As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e terreno.

As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i) acima, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber. Valores recebidos e superiores às receitas contabilizadas são registrados como adiantamento de clientes e os juros pré-fixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Orçamentos de obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia e de suas controladas de acordo com o método contábil utilizado. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente.

Comissões sobre as vendas

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas no resultado na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) no momento que são incorridas.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.6. Contas a receber

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitos ao Ajuste a Valor Presente (AVP), incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicável. A provisão para perda de crédito esperada, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

A provisão para distratos são reconhecidas para os valores vencidos acima de 120 dias e aqueles que estão em discussão judicial. Para mensuração do valor considera-se o saldo devedor e o saldo da carteira futura descontado ao ajuste a valor presente do promitente.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção da infraestrutura são registrados no resultado do exercício como "Receitas operacionais".

A Companhia e suas controladas não identificaram casos e não registraram a provisão para perda de crédito esperada e provisão para distratos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

2.7. Imóveis destinados à venda

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede ao seu valor líquido realizável.

O custo compreende: o terreno, materiais, mão de obra contratada e outros custos de construção relacionados, incluindo, o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, operações de crédito imobiliário incorridos durante o período de construção e os juros de operação cessão de créditos imobiliários, e empréstimos), os quais são capitalizados na rubrica de "Imóveis destinados a venda" e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica "Custo de imóveis vendidos e serviços prestados".

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

2.8. Investimentos

Os investimentos em empresas controladas se não controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, para fins de demonstração contábil da controladora. A participação societária nas investidas é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o resultado líquido atribuível aos quotistas da controladora.

As demonstrações contábeis das investidas são elaboradas para o mesmo período de divulgação da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações contábeis da controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em suas investidas. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos nas investidas sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável das investidas e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da controladora.

A Companhia não registrou perdas ao valor recuperável nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

2.9. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimentos são representadas por imóveis mantidos para auferir rendimentos de aluguel conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11.

As propriedades para investimento são mensuradas ao custo e são depreciados de acordo com a vida útil definida para cada propriedade.

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída perdas para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definida como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

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

A Companhia não constatou a necessidade de registro de perdas para redução ao valor recuperável em seus ativos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

2.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. Os valores apurados foram considerados irrelevantes e, portanto, não geraram ajustes nas demonstrações contábeis.

2.12. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: **(i)** ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; e **(ii)** passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

2.13. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia e suas controladas são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: **(1)** ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; e **(2)** ativos financeiros a custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado ou a valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia e suas controladas mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros.

a) Ativos financeiros a custo amortizado

Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos diretamente no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

b) Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado

Estes ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido diretamente no resultado.

Passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários, exceto pela conta-corrente, os demais são apresentados pelo valor original acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações contábeis.

Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

Mensuração

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos de transação são debitados na demonstração do resultado. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado.

Compensação de instrumentos financeiros

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

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial, quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial, quando a Companhia 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 são prováveis nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.15. Impostos e contribuições

2.15.1. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10%), e a contribuição social sobre o lucro pela alíquota de 9%. O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro diferidos são calculados às alíquotas vigentes na legislação fiscal e são provenientes de diferenças temporárias (correspondentes a valores que integrarão os resultados fiscais de períodos subsequentes), inclusive os prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre o lucro.

Para as Companhias investidas que adotam como regime tributário de lucro presumido, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), respectivamente, sobre as quais aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

2.15.2. Impostos e contribuições sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos e contribuições, exceto:

- Quando os impostos e contribuições sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços, não for recuperável junto às autoridades fiscais, hipótese em que os tributos sobre vendas são reconhecidos como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa conforme o caso;
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos e contribuições sobre vendas; e
- O valor líquido dos impostos e contribuições sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

As receitas de vendas e receitas sobre aluguéis são apuradas por regime do lucro presumido e são sujeitos aos seguintes impostos e contribuições nas alíquotas básicas:

Tributo	Alíquota %
PIS	0,65%
Cofins	3%
ISS	5%

2.16. Provisões

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

2.17. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo em períodos futuros.

Estimativas e premissas

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

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa exceda o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preço de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor justo é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Impostos e contribuições

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos. A existência poderia requerer a constituição de provisões, com base em estimativas cabíveis para possíveis consequências de auditoria por parte das autoridades fiscais.

Valor justo de instrumentos financeiros

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

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas civis e trabalhistas. 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 ornamento 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.

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota Explicativa nº 2.4.

2.18. Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13º salário). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, na medida em que são incorridos.

3. Adoção dos padrões internacionais de contabilidade

As normas alteradas e interpretações, que são válidas para período iniciado em 1º de janeiro de 2020, não tiveram impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

- Alterações no CPC 15 (R1): Definição de Negócios;
- Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência;
- Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de Omissão Material;
- Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro;
- Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento.

3.1. Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não optaram por sua aplicação, conforme segue:

- Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante: em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.

A Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor, sendo que não espera impacto significativo em suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa e bancos	-	5	75	693
Aplicações financeiras (i)	-	-	3.164	136
Total	-	5	3.239	829

- (i) As aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Bancários (CDI) e as aplicações em CDBs são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações, sem prejuízo relevante sobre a remuneração apropriada (liquidez imediata).

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Contas a receber	-	-	7.451	16.914
(-) AVP	-	-	(721)	(984)
(-) PCLD	-	-	(1.198)	(652)
Total	-	-	5.532	15.278
Circulante	-	-	2.881	10.198
Não circulante	-	-	2.651	5.080

O *aging* de vencimento em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é demonstrado por exercício, conforme segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Vencidos	2.376	630
2020	-	11.205
2021	2.424	1.850
2022	1.445	1.140
2023	1.006	2.089
Acima de 2024	200	-
Total	7.451	16.914

O ajuste a valor presente, foi calculado sobre o contas a receber de unidade de terrenos (loteamento), utilizando a taxa NTN-B, desconto de 0,4249% ao mês, sobre o exercício de 2020 e 2019.

6. Imóveis destinados a venda

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Estoque de imóveis concluídos	-	-	2.607	5.591
Estoque de terrenos	-	-	792	790
Total	-	-	3.399	6.381
Circulante	-	-	2.607	5.591
Não circulante	-	-	792	790

O estoque de terrenos está classificado no ativo não circulante, pois não há expectativa de lançamento para o próximo ano.

7. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
CSLL	-	-	192	188
IRPJ	-	-	394	431
PIS/Cofins	-	-	6	6
Outros	-	-	9	9
Total	-	-	601	634

8. Partes relacionadas

a) Ativo – Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Splice do Brasil S/A (i)	-	-	1.002	2.676
Qiviuk Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	50.976	40.921
Credibel Holding S/A(i)	-	-	4.988	4.855
Outros	-	-	-	38
Total	-	-	56.966	48.490

(i) Trata-se de contrato de mútuo firmado entre as empresas, o qual é atualizado monetariamente pela variação da taxa 100% a.a. do CDI em 2020 e 2019.

b) Passivo – Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Celtis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	591	869
Splice do Brasil S/A (i)	-	-	-	5.232
Villa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	-	2.704
Total	-	-	591	8.805

(i) Trata-se de contrato de mútuo firmado entre as empresas, o qual é atualizado monetariamente pela variação da taxa de 100% a.a. do CDI em 2020 e 2019.

c) Receitas – partes relacionadas

A composição das receitas financeiras, demonstrada individualmente por empresas do Grupo Splice, resultado das operações de mútuos com partes relacionadas está demonstrado a seguir:

Variação ativa	2020	
	Controladora	Consolidado
Splice do Brasil S/A (i)	-	125
Qiviuk Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	1.206
Credibel Holding S/A (i)	-	134
Outros	-	-
Total	-	1.465

d) Despesas – partes relacionadas

A composição das despesas financeiras, demonstrada individualmente por empresas do Grupo Splice, resultado das operações de mútuos com partes relacionadas está demonstrado a seguir:

Variação passiva	2020	
	Controladora	Consolidado
Celtis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	(21)
Villa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	(3)
Total	-	(24)

As receitas/despesas financeiras apuradas nas transações com partes relacionadas foram reconhecidas no resultado, conforme Nota Explicativa nº 20.

e) Remuneração dos administradores

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve remuneração paga aos Administradores da Companhia.

f) Gestão administrativa e financeira

No decorrer de suas atividades operacionais, a Companhia utiliza-se do sistema de gestão, dos colaboradores e dos administradores da controladora final do Grupo Splice. Atualmente não é realizado nenhum rateio desses gastos operacionais entre a controladora final do grupo Splice e a Companhia, por esse motivo o resultado que a Companhia apresenta têm um desempenho melhor do que se houvesse rateio dos serviços utilizados.

9. Investimentos

Os investimentos são compostos da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Investimento em controlada	67.786	53.589	2.759	2.781
Total	67.786	53.589	2.759	2.781

A movimentação do investimento ocorreu da seguinte forma:

Controladora

Saldo em 31/12/2018	50.652
Resultado positivo de equivalência patrimonial	5.421
Transação entre sócios	(2.451)
Distribuição	(33)
Saldo em 31/12/2019	53.589
Resultado positivo de equivalência patrimonial	14.276
Distribuição	(78)
Saldo em 31/12/2020	67.786

Consolidado

Saldo em 31/12/2018	-
Investimento Albizia	2.781
Resultado positivo de equivalência patrimonial	5.822
Eliminação Equivalência Salix	(5.822)
Saldo em 31/12/2019	2.781
Resultado positivo de equivalência patrimonial Salix	9.259
Resultado positivo de equivalência patrimonial Albizia	(22)
Eliminação Equivalência Salix	(9.259)
Saldo em 31/12/2020	2.759

Seguem as informações de investimentos:

Controlada	Participação direta	Participação indireta	2020			
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
Splice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	-	68.624	838	67.786	14.276
Salix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100%	66.057	6.364	59.693	9.259

Consolidado	Participação direta	Participação indireta	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
Albizia Empreendimentos imobiliários Ltda.		21,17%	14.074	-	14.074	(106)

Controlada	Participação direta	Participação indireta	2019			
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
Splice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%		64.250	10.661	53.589	5.421
Salix Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	60.344	7.434	52.910	5.822

Consolidado	Participação direta	Participação indireta	2019			
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado
Albizia Empreendimentos imobiliários Ltda. (i)		21,17%	14.076	3	14.073	9

(i) Em decorrência da equivalência ser de apenas um dia, correspondente a "zero" quando transformado em reais, cliente não reconheceu.

10. Imobilizado

Imobilizado	% - Taxa de depreciação anual	Consolidado	
		2020	2019
Adiantamento para imobilização	0%	939	939
Máquinas e equipamentos	10%	1.236	1.236
Móveis e utensílios	10%	235	234
Computadores e periféricos	20%	175	175
Veículos	20%	735	714
Total		3.320	3.298
Depreciação acumulada		(2.232)	(2.135)
Imobilizado líquido		1.088	1.163

A movimentação do imobilizado está demonstrada, como segue:

Custo	Saldo líquido em 2019	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo líquido em 2020
Adiant. para imobilização	939	-	-	-	939
Máquinas e equipamentos	172	-	-	(71)	101
Móveis e utensílios	15	1	-	(4)	11
Veículos	37	21	-	(22)	37
Totais	1.163	22	-	(97)	1.088

Custo	Saldo líquido em				Saldo líquido em 2019
	2018	Adições	Baixas	Depreciação	
Deprec. adiant. para imobilização	939	-	-	-	939
Deprec. máquinas e equipamentos	258	-	-	(86)	172
Deprec. móveis e utensílios	24	-	-	(9)	15
Depreciação de veículos	55	-	-	(18)	37
Total	1.276	-	-	(113)	1.163

11. Propriedade para Investimento

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Terreno - Fórum Novo (i)	-	-	456	456
Terreno - Vila dos Ingleses (i)	-	-	301	301
Total	-	-	757	757

(i) A Companhia detém em seus ativos, dois terrenos onde a intenção é a construção de lojas de conveniência, para auferir receita. Os terrenos estão localizados na cidade de Sorocaba-SP. Ressaltamos que a Companhia tem a intenção de valorização do capital.

A Companhia optou pelo registro a valor de custo das propriedades para investimento. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento:

Propriedades	Empresa	Valor justo em 2020	Valor Contábil em 2020	Mais valia bruta não registrada
Fórum Novo	Splice Empreendimentos	6.033	456	5.577
Vila dos Ingleses	Splice Empreendimentos	8.930	301	8.629
Total		14.963	757	14.206

Os laudos foram elaborados por empresa especializada em avaliação patrimonial para a data-base de 31 de dezembro de 2020 durante vistoria realizada em dezembro de 2020. A avaliação foi realizada através do método evolutivo que incorpora critérios de quantificação de custos e comparativo direto de dados de mercado.

12. Obrigações trabalhistas e tributárias

Obrigações Trabalhistas	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Férias	-	-	130	204
INSS	-	-	56	20
FGTS	-	-	20	10
IRRF	-	-	22	22
Outros	-	-	-	2
Total	-	-	228	258

Obrigações tributárias	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
IRPJ	-	-	52	66
CSLL	-	-	35	38
ISS	-	-	1	4
PIS/Cofins	-	-	16	104
IOF	-	-	9	23
Outros	-	-	1	-
Total	-	-	114	235

13. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Empréstimo para capital de giro	-	-	4.452	5.249
Total	-	-	4.452	5.249
Circulante	-	-	2.451	2.458
Não circulante	-	-	2.001	2.791

Informações sobre os contratos de empréstimos e financiamentos estão demonstrados a seguir:

- (i) Contrato junto ao Banco Santander S.A. na modalidade de Capital de Giro, com incidência de juros de 3,57% a.a. mais 100% CDI;

- (ii) Contrato junto ao Banco Santander S.A, com a especificação da garantia de Cessão Fiduciária dos direitos ou títulos de crédito de uso dos recursos existentes na Conta Vinculada nº 290.003.845 de titularidade da Garantidora.

a) Cláusulas restritivas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia não possui obrigações com empréstimos e financiamentos com cláusulas restritivas (*covenants*).

Movimentação dos empréstimos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Empresa/Banco	Modalidade	Saldo	Adições		Amortização		Saldo
		2019	Principal	Juros	Principal	Juros	2020
Salix-Santander	Capital de giro	5.249	-	255	(711)	(341)	4.452
Total - empréstimos e financiamentos		5.249	-	255	(711)	(341)	4.452

Empresa/Banco	Modalidade	Saldo	Adições		Amortização		Saldo
		2018	Principal	Juros	Principal	Juros	2019
Salix-Santander	Capital de giro	-	5.800	350	(784)	(117)	5.249
Total - empréstimos e financiamentos		-	5.800	350	(784)	(117)	5.249

14. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Consórcio Monte Carlo	-	-	-	6
Distratos Ouroville	-	-	-	46
Crédito Tributários Cedidos (i)	-	-	1.154	1.154
Total	-	-	1.154	1.206

- (i) O montante de R\$ 1.154 refere-se ao prejuízo fiscal 2014 e 2015 cedido pela Empresa Splice Empreendimentos Imobiliários Ltda para Salix Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao pagamento de Parcelamento PERT conforme consolidação em 12 de dezembro de 2019.

15. Provisão para contingências

A Companhia no curso normal de suas atividades está sujeita aos processos judiciais, de natureza tributária, trabalhista e civil. A Administração apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas na mesma data, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de estimativa para perdas contingentes.

Com base na análise da opinião dos seus advogados, a Administração possui processos em curso com probabilidade de perda provável. Desta forma, a Companhia e suas controladas constituíram estimativa para perdas contingentes para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, conforme segue:

Natureza	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Cível	-	-	60	-
Total	-	-	60	-

Perdas possíveis consolidado

Existem processos estimados com perdas possíveis no montante de R\$ 20 (R\$ 0 em 2019) para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o capital social da Companhia totalmente integralizado é de R\$ 8.843, representado pelo total de 8.842.714 (oito milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, setecentos e quatorze) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Conforme quadro acionário:

Acionistas	Nº ações ordinárias	R\$	Participação (%)
(Espólio)Alexandre Beldi Netto	4.509.785	4.510	51%
Alika Participações Ltda	1.503.261	1.503	17%
Alyssum Participações Ltda	1.503.261	1.503	17%
Antonio Fabio Beldi	1.326.407	1.327	15%
Total	8.842.714	8.843	100%

b) Distribuição de dividendos

O Estatuto Social de 06 de novembro de 2009, determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do resultado do exercício, ajustado na forma da lei. Os dividendos a pagar relativos a 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram calculados conforme segue:

	Controladora	
	2020	2019
Resultado do exercício	14.193	5.392
Reserva legal 5%	-	-
Base de cálculo - distribuição de dividendos	14.193	5.392
Dividendos mínimos obrigatórios	25%	25%
Dividendos à distribuir	3.548	1.348

(*) Em 2018, o saldo de reserva legal atingiu os 20% do total do capital social, desta forma, não foi constituída essa reserva nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019. Sendo assim, o saldo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 referente à reserva legal corresponde a R\$ 1.769.

Saldo em 31/12/2018	8.514
Distribuição e dividendos - 2019	1.348
Saldo em 31/12/2019	9.862
Distribuição e dividendos - 2020	3.548
Saldo em 31/12/2020	13.410

c) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)

Recursos recebidos de seus acionistas que formalizam de modo irrevogável, a plena e geral quitação dos valores adiantados, garantido expressamente que estes recursos destinar-se-ão ao aumento de capital social, quando informado pela controladora. Conforme contrato firmado com sua controladora o adiantamento para futuro aumento de capital é no montante de R\$ 5.160 para o exercício findo de 2020 e 2019.

Devido ao processo de espólio, referente a um dos sócios, a Companhia não efetuou as capitalizações dos AFACs, mas aguarda a regularização e consequente autorização para formalizar o aumento de capital.

d) Reserva de capital (transação de capital entre sócios)

Refere-se a perda apurada na transação entre sócios em 31 de dezembro de 2019, na qual a Companhia passa a deter participação na Albizia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Nota Explicativa nº 1).

17. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita de loteamento	-	-	14.313	19.098
Receita de prestação de serviços	-	-	625	393
(-) Impostos sobre vendas	-	-	(889)	(548)
(+) Impostos diferidos	-	-	1.850	(1.336)
(-) Devoluções e vendas canceladas	-	-	(760)	(1.791)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	264	241
Receita líquida	-	-	15.403	16.057

18. Custo de imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Custo de mão de obra	-	-	(675)	(731)
Custo de incorporação - loteamento	-	-	(3.027)	(1.924)
Custo total	-	-	(3.702)	(2.655)

19. Despesas administrativas e gerais

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas comerciais	-	-	(557)	(598)
Despesas com pessoal	-	-	(841)	(821)
Despesas gerais (Nota Explicativa nº 19.1)	(82)	(28)	(1.769)	(2.126)
Depreciação e amortização	-	-	(102)	(128)
Total	(82)	(28)	(3.270)	(3.673)

19.1. Despesas gerais

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Impostos; tributos e taxas	-	-	(3)	(8)
Instalações	-	(1)	(305)	(785)
Comunicações	-	-	(19)	(31)
Máquinas e equipamentos	-	-	(36)	(41)
Veículos	-	-	(186)	(427)
Escritório	-	-	(3)	-
Informática	-	-	(145)	(165)
Serviços prestados	(62)	(26)	(250)	(404)
Publicações	-	-	(2)	-
Assinaturas	(1)	-	(4)	(5)
Despesas legais	(1)	-	(16)	(31)
Outras despesas	(18)	(1)	(48)	(72)
Doações para associação de moradores e desapropriações	-	-	(206)	(211)
Provisão para perda de crédito esperada	-	-	(546)	54
Total	(82)	(28)	(1.769)	(2.126)

20. Resultado financeiro

Receitas Financeiras	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Juros ativos	-	-	127	41
Multas	-	-	11	15
Varição monetária ativa (Nota Explicativa nº 8.c)	-	-	1.465	2.403
Rendimento de aplicação	-	-	71	12
Outras	-	-	1	1
Total	-	-	1.675	2.472

Despesas Financeiras	Controladora		Consolidado	
	2019	2019	2020	2019
Juros passivos	-	-	(232)	(348)
Despesas bancárias	(1)	-	(22)	(23)
IOF	-	-	(178)	(331)
Varição monetária passiva (Nota Explicativa nº 8.d)	-	-	(24)	(270)
Descontos concedidos	-	-	(215)	(321)
Multas	-	-	-	(1)
Outras	-	(1)	(9)	(94)
Total	(1)	(1)	(680)	(1.388)
Resultado financeiro	(1)	(1)	995	1.084

21. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, calculados pela aplicação da alíquota fiscal, combinada com as despesas debitadas ao resultado, estão assim apresentadas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Lucro antes dos tributos	14.193	5.392	9.382	10.941
(-) Base de cálculo - Lucro Presumido	(14.193)	(5.392)	(23.535)	(27.259)
(=) Base de cálculo	-	-	(14.153)	(16.318)
(X) Alíquota de IRPJ 25% e CSLL 9%	34%	34%	34%	34%
(=) Provisão para IRPJ e CSLL	-	-	(4.812)	(5.548)
Imposto corrente	-	-	(766)	(343)
Imposto diferido	-	-	5.578	(5.206)

a) Movimentação do Diferido

	Consolidado			
	Saldo 2019	Apropriação	Baixa	Saldo 2020
Cofins diferido	1.460	2	(1.521)	(59)
PIS diferido	317	-	(330)	(13)
CSLL diferida	1.510	-	(1.532)	(22)
IRPJ diferido	4.057	1	(4.047)	11
Total	7.344	3	(7.430)	(83)

22. Resultado por ação

O cálculo do resultado por ação básico e diluído é resumido a seguir:

	2020	2019
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	14.193	5.392
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	8.843	8.843
Lucro básico e diluído por ação - R\$ por lote de mil ações	1.605	610

23. Instrumentos financeiros

a) Gerenciamento dos riscos financeiros

Visão geral

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco operacional.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia sobre cada um dos riscos supramencionados e processos de mensuração e gerenciamento de riscos e gerenciamento de capital. A Administração é responsável pelo acompanhamento das políticas de gerenciamento de risco da Companhia, e os gestores de cada área se reportam regularmente a Administração sobre as suas atividades. Não são permitidas operações com instrumentos financeiros de caráter especulativo.

Risco de crédito

A Companhia e suas controladas gerenciam as perdas com contas a receber efetuando análises de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes a honrarem seus compromissos de aquisição de imóveis.

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e a aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito.

	Controlada		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa e equivalentes de caixa	-	5	3.239	829
Contas a receber de clientes	-	-	5.532	15.278
Partes relacionadas	-	-	56.966	48.490
Total	-	5	65.737	64.597

Risco de liquidez

Risco de liquidez é aquele em que a Companhia possa eventualmente encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas aos seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro.

A abordagem da Administração no gerenciamento do risco de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre se tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

	Controlada		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fornecedores	-	-	10	67
Empréstimos e financiamentos	-	-	4.452	5.249
Partes relacionadas	-	-	591	8.805
Consórcios a pagar	-	-	226	162
Total	-	-	5.279	14.283

Risco de taxa de juros

A Companhia gerencia este risco ponderando a contratação de taxas pós-fixadas e prefixadas, a forma que a Administração entende que qualquer volatilidade destas taxas não afetaria significativamente seu resultado, razão pela qual não está sendo apresentada a análise de sensibilidade.

Gestão de capital

A Companhia gerencia seu capital com o objetivo de proteger a sua capacidade operacional, mantendo uma estrutura de capital que possa oferecer o maior retorno possível aos seus sócios, no entanto sem que isto a onere.

De forma similar ao mercado, a Companhia monitora seu capital com base no índice de alavancagem financeira, o qual corresponde à dívida líquida, incluindo empréstimos de curto e longo prazo, dividida pelo capital total.

Valor justo

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não efetua operações com instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar ou de eliminar riscos inerentes à sua operação.

Instrumentos financeiros “não derivativos”

Para todas as operações a Administração considera que o valor justo se equipara ao valor contábil, uma vez que para estas operações o valor contábil reflete o valor de liquidação naquela data, em virtude do curto prazo de vencimento dessas operações. Desta forma, os valores contábeis registrados no balanço patrimonial referentes aos saldos de aplicações financeiras, contas a receber, outros recebíveis, assim como empréstimos e outras contas a pagar não divergem dos respectivos valores justos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

Para as operações de empréstimos e financiamentos a administração considera que valor justo se equipara ao valor contábil, devido ao fato de que essas operações se referem preponderantemente a empréstimo de capital de giro com taxas usuais de mercado. Desta forma, a administração entende que os valores reconhecidos contabilmente refletiam o endividamento efetivo em caso de eventual liquidação naquela data.

	Classificação	Hierarquia de valor justo	Controladora		Consolidado	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativo						
Caixa e equivalentes de caixa	(1)	Nível 1	-	-	3.239	3.239
Contas a receber de clientes	(2)	Nível 2	-	-	5.532	5.532
Partes relacionadas	(2)	Nível 2	-	-	56.966	56.966
Total			-	-	65.737	65.737
Passivo						
Fornecedores	(2)	Nível 2	-	-	10	10
Partes relacionadas	(2)	Nível 2	-	-	591	591
Empréstimos e financiamentos	(2)	Nível 2	-	-	4.452	4.452
Consórcios a pagar	(2)	Nível 2	-	-	226	226
Total			-	-	5.279	5.279

(1) Ativos ou passivos financeiros avaliados pelo valor justo com ajuste no resultado;

(2) Custo amortizado

Hierarquia de valor justo

A tabela a seguir, apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- **Nível 1** – Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos;
- **Nível 2** – Inputs, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- **Nível 3** – Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

* * *