

NOVA COLORADO S.A.

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes 31 de
dezembro de 2019

NOVA COLORADO S.A.

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	03
Balanços patrimoniais	06 e 07
Demonstração dos resultados do exercício e abrangente	08 e 09
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstração dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas às demonstrações contábeis	12

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Administradores e Cotistas da
Nova Colorado S.A.
Recife - PE

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Nova Colorado S.A. (“Companhia”) identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da Nova Colorado S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

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 contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia 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 (CFC) 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 - reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1. as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída sobre os aspectos relacionados à transferência de controle segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando divulgando quando aplicável os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis 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 Companhia 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 Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e consequentemente pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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, 19 de março de 2020.

Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.056/O-2



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP-236.656/O-6



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP-302.257/O-5

NOVA COLORADO S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

ATIVO

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	246	775	1.641	3.163
Títulos e valores mobiliários	3.2	3.630	6.676	3.630	6.676
Contas a receber	4	-	-	25.901	33.441
Adiantamentos	-	41	4	370	2.701
Tributos a recuperar	-	78	5	131	1.742
Imóveis destinados à venda	5	10.106	8.171	74.092	35.639
Outros ativos	-	2	1.550	72	2.266
Total do ativo circulante		14.103	17.181	105.837	85.628
Não circulante					
Contas a receber	4	-	-	232.138	231.940
Títulos e valores mobiliários	3.2	59.660	56.094	59.660	56.094
Imóveis destinados à venda	5	-	-	-	51.067
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	-	2.200	1.555	-	-
Outros ativos	-	-	5	2.280	714
Investimentos	6	221.248	208.746	36.248	-
Imobilizado líquido	-	118	100	129	123
Intangível	-	81	46	81	46
Total do ativo não circulante		283.307	266.546	330.536	339.984
Total do ativo		297.410	283.727	436.373	425.612

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

NOVA COLORADO S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	7	12.164	13.251	12.164	13.251
Fornecedores e credores por imóveis compromissados	8	138	94	4.690	4.662
Obrigações trabalhistas, tributárias	10	745	-	1.469	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10	-	634	1.715	3.540
Adiantamentos de clientes	12	-	-	3.369	3.139
Dividendos a pagar	-	-	92.769	-	92.769
Contas a pagar	9	30.722	41	11.109	8.370
Parceiros em empreendimentos	11	-	-	26.228	26.413
Total do passivo circulante		43.769	106.789	60.744	152.144
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	7	101.573	115.284	101.573	115.284
Fornecedores e credores por imóveis compromissados	8	-	-	4.841	5.618
Parceiros em empreendimentos	11	-	-	95.776	100.284
Tributos correntes com recolhimento diferido	10	-	-	15.559	16.964
Provisão para demandas judiciais	13	207	186	6.004	3.206
Total do passivo não circulante		101.780	115.470	223.753	241.356
Patrimônio líquido					
Capital social	14.1	45.594	45.594	45.594	45.594
Reservas de capital	-	7.073	7.073	7.073	7.073
Reservas de lucros	14.2	6.424	8.801	6.424	8.801
Reserva especial	14.3	92.770	-	92.770	-
Total do patrimônio líquido controladora		151.861	61.468	151.861	61.468
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	15	(29.356)
Total patrimônio líquido consolidado		151.861	61.468	151.876	32.112
Total do passivo e do patrimônio líquido		297.410	283.727	436.373	425.612

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

NOVA COLORADO S.A.

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares Reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita líquida	15			28.423	35.119
(-) Custos dos lotes vendidos	16	-	-	(21.213)	(16.927)
(=) Lucro bruto		-	-	7.210	18.192
(+/-) Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	17	(7.378)	(9.361)	(13.939)	(14.719)
Equivalência patrimonial	6.1	17.480	32.881	3.455	-
Outras despesas e receitas	19	(2.184)	(15.971)	865	(13.457)
(=) Resultado antes do resultado financeiro		7.918	7.549	(2.409)	(9.984)
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	18	(11.880)	(17.190)	(12.730)	(18.319)
Receitas financeiras	18	2.230	2.062	15.192	13.829
(=) Resultado antes das provisões tributárias		(1.732)	(7.579)	53	(14.474)
(-) Provisão para imposto de renda e contribuição social	20	(645)	(620)	(2.429)	(2.577)
(=) Prejuízo do exercício		(2.377)	(8.199)	(2.376)	(17.051)
Prejuízo do exercício atribuível a:					
Acionistas controladores		(2.377)	(8.199)	(2.376)	(17.051)
Acionistas não controladores		-	-	(1)	8.852
		(2.377)	(8.199)	(2.377)	(8.199)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

NOVA COLORADO S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo do exercício	(2.377)	(8.199)	(2.376)	(17.051)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	(2.377)	(8.199)	(2.376)	(17.051)
Resultado do exercício atribuível a:				
Acionistas controladores	(2.377)	(8.199)	(2.376)	(17.051)
Acionistas não controladores	-	-	(1)	8.852
	(2.377)	(8.199)	(2.377)	(8.199)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

NOVA COLORADO S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares Reais - R\$)

	Notas	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros	Reserva Especial	Total patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total patrimônio líquido consolidado
Saldo em 31 de dezembro 2017		42.777	7.050	40.099	-	89.927	(21.795)	68.132
Aumento de capital	14.1	2.817	-	-	-	2.817	-	2.817
Prejuízo do exercício	14.4	-	-	(8.199)	-	(8.199)	(7.562)	(15.761)
Ajuste do exercício anterior		-	23	(23.099)	-	(23.076)	-	(23.076)
Saldo em 31 de dezembro 2018		45.594	7.073	8.801	-	61.468	(29.357)	32.112
Prejuízo do exercício	14.4	-	-	(2.377)	-	(2.377)	29.372	26.995
Transferencia de dividendos a pagar	14.3	-	-	-	92.770	92.770	-	92.770
Saldo em 31 de dezembro 2019		45.594	7.073	6.424	92.770	151.861	15	151.877

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

NOVA COLORADO S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) para os exercícios findos

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes das provisões tributárias	(1.732)	(7.579)	53	(14.474)
Ajustes para conciliar o resultado de caixa e equivalente de caixa aplicadas/geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	48	28	59	45
Apropriação de encargos sobre financiamentos	10.048	14.465	10.048	14.465
Equivalência patrimonial	(17.480)	(32.881)	(3.455)	-
Tributos correntes com recolhimento diferido	(634)	-	(1.825)	(6.431)
Ajuste a Valor Presente (AVP)	-	-	12.757	1.001
Acionistas não controladores	-	-	29.371	-
Provisão para demandas judiciais	-	186	-	2.701
Resultado do exercício ajustado	(9.750)	(25.781)	47.008	(2.693)
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	(5.415)	98.519
Lotes destinados à venda	(1.935)	1.488	12.614	30.151
Outros ativos	1.443	(1.361)	4.571	(1.743)
Fornecedores	44	87	(749)	(1.141)
Obrigações trabalhistas e tributárias	745	(258)	1.469	(3.381)
Adiantamento de clientes	-	-	230	(3.236)
Parceiros em empreendimentos	-	(86)	(4.693)	(55.143)
Outros passivos	30.703	(33)	34.381	(223)
Caixa líquido (gerados) aplicado pelas atividades operacionais	21.250	(25.944)	89.416	61.110
Imposto de renda e contribuição social pagos	(645)	(203)	(2.429)	(2.480)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos	4.978	85.794	(32.793)	-
Aplicação/resgate (líquida (o)) em títulos e valores mobiliários	(520)	(51.630)	(30.770)	(51.630)
Aplicações de investimento	-	15.000	-	15.000
Recebimento de venda de imobilizado	-	201	-	204
Acrécimo do ativo imobilizado e intangível	(101)	280	(100)	313
Aumento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) em controladas	(645)	10.457	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	3.712	60.102	(63.663)	(36.113)
Fluxo de caixa de financiamento				
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Amortização de empréstimos	(39.153)	(30.970)	(39.153)	(30.970)
Pagamento de dividendos	-	(116)	-	(116)
Aumento em empréstimos	14.307	-	14.307	11.004
Integralização de reservas com dividendos	-	(2.817)	-	(2.817)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	(24.846)	(33.903)	(24.846)	(22.899)
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(529)	52	(1.522)	(382)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	775	723	3.163	3.545
No final do exercício	246	775	1.641	3.163
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(529)	52	(1.522)	(382)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A Nova Colorado S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado com sede em Recife, Estado de Pernambuco e controlada pela Mérito Realty Ltda..

A Companhia e suas sociedades controladas ("Grupo") têm por atividade preponderante a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre por meio de participação em sociedades criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

A emissão destas demonstrações contábeis foi autorizada pela Diretoria em 19 de março de 2020.

A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis. Em 31 de dezembro de 2019 a Controladora apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes de R\$ 29.666. Tal excesso é considerado temporário visto que a Companhia controla e administra seu caixa de forma centralizada e consolidada. Tal prática é observada no capital circulante "Consolidado" cujo saldo positivo é de R\$ 45.093.

Adicionalmente em virtude da crise econômica brasileira a companhia passou por uma reestruturação econômica e financeira e espera uma melhora para 2020 e 2021.

Os acionistas se comprometem em prover o suporte financeiro necessário para permitir que a Companhia e suas controladas cumpram com suas obrigações.

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

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

As demonstrações contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado do exercício.

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis.

2.1.1. Base de consolidação

Controladas são todas as entidades (incluindo as SPEs) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais. As entidades controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Os resultados das controladas e controladas em conjunto adquiridas/incorporadas estão incluídos nas demonstrações dos resultados desde a data da sua aquisição.

As informações financeiras das controladas incluídas na consolidação são de período coincidente com os da controladora e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas sociedades consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas nas cifras comparativas.

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas cuja participação percentual na data destas informações contábeis é assim composta:

Razão social – Controladas	% Participação	
	2019	2018
Colmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Coldeia Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Razão social – Controladas	% Participação	
	2019	2018
Colassu Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colaru Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colema 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colaru 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colvitória Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%
Coljaz 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colpessoa Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	-	99,99%
Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colpessoa 3 Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	-	99,99%
Colpessoa 2 Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	-	99,99%
Colaru 4 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%
Colaru 3B Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	-	99,99%
Colfeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%

(*) Projeto descontinuado em 2019 sendo encerrada a participação da Nova Colorado e transferência das cotas ao terrenista. O processo originou as perdas detalhadas na Nota Explicativa nº 19.

2.1.2. Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo.

Para as compras de participações de não controladores a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido.

Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido.

2.1.3. Perda de controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter controle qualquer participação retida na entidade é mensurada ao seu valor justo sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

Além disso quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

2.2. As principais práticas contábeis adotadas

As principais práticas contábeis são:

2.2.1. Moeda funcional

A Companhia e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico usando o Real (R\$) como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas. As demonstrações contábeis estão apresentadas em milhares de Reais.

Adicionalmente a Companhia e suas controladas não realizam operações em moeda estrangeira.

2.2.2. Reconhecimento da receita

CPC 47 (IFRS 15) – Receitas de contratos

. A nova norma estabelece nova disciplina normativa baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em momento específico do tempo, seja essa transferência observada ao longo do tempo conforme a satisfação ou não das denominadas: "obrigações de performance" contratuais.

Em linha com o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sobre a aplicação da NBC TG 47, a Empresa e suas controladas concluíram que existe transferência de riscos e benefícios de forma contínua e consequentemente que o critério de reconhecimento de receita ao longo do tempo também conhecido como percentual da evolução da obra (*POC - Percentage of Completion Method*) seria o mais adequado.

A Companhia mantém uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado minimamente aceitável para os propósitos aos quais se destina.

Adicionalmente o ofício considera o ajustamento preditivo quando a receita não apresenta um grau de confiabilidade quanto à entrada para a entidade dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

Com base na sua avaliação a Companhia e suas controladas efetuaram ajustes no balanço de abertura referentes à “Provisão para distratos”.

2.2.3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalente de caixa incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “avaliadas ao valor justo por meio do resultado”. A abertura destas aplicações por tipo está apresentada na Nota Explicativa nº 3.1..

Títulos e valores mobiliários substancialmente incluem Certificados de Depósitos Bancários (CDB's) os quais são classificados a valor justo por meio de resultado.

2.2.4. Contas a receber

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para risco de crédito ou para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

2.2.5. Tributos a recuperar

São registrados nessa conta os valores de imposto de renda retidos de aplicações financeiras e impostos e contribuições a compensar.

2.2.6. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das demonstrações contábeis da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

Na controladora o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento não sendo amortizado. Em função do ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integrar o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente) ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o 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 a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina em cada data de fechamento do balanço patrimonial se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda 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 da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo.

Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e resultados da venda.

2.2.7. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, 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 provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.2.8. Imobilizado

O ativo imobilizado é registrado ao custo de aquisição deduzido de depreciação calculada pelo método linear que leva em consideração o tempo de vida útil econômica estimada dos bens.

Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado o valor residual dos bens é considerado como sendo zero. A vida útil-econômica dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

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

2.2.9. Intangível

Está representado por licenças de *software* adquiridas registradas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados.

Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável entre três a cinco anos. Os custos associados à manutenção de *softwares* e outros gastos de desenvolvimentos (que não atendam aos critérios de capitalização) são reconhecidos como despesa conforme incorridos.

2.2.10. Fornecedores e credores por imóveis compromissados

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios.

As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de loteamentos.

As contas a pagar aos fornecedores e credores por aquisição de imóveis são classificadas como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

Na prática são normalmente reconhecidas ao valor do contrato correspondente acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

2.2.11. Garantias

A Companhia e suas controladas contratam construtoras especializadas para realizar a construção dos empreendimentos a serem comercializados, os quais possuem garantias.

Os contratos firmados com as construtoras garantem que a cobertura de eventual sinistro seja de sua responsabilidade entre outras cláusulas protetivas, motivo pelo qual nenhuma provisão é constituída nas demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas.

2.2.12. Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo, certificado de recebíveis imobiliários, obrigações por emissão de CCI e *debêntures*.

Após a mensuração inicial esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva) menos perda por redução ao valor recuperável.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos.

Os Empréstimos e financiamentos estão atualizados pelas variações monetárias acrescidos dos respectivos encargos contratuais incorridos até a data do balanço.

As *debêntures* a pagar estão atualizadas em conformidade com os índices previstos nos contratos até a data do balanço.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia liquida financeiramente a cessão de Créditos de Recebíveis Imobiliários (CRI) quando for efetivada a securitização e a respectiva emissão de CRIs.

Essa cessão possui direito de regresso contra a Companhia e dessa forma a Companhia transfere os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem demora significativa a um terceiro por força de um acordo ou “repasse”; e (a) a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou (b) a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo mas transfere o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos a um ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso a Companhia também reconhece um passivo associado.

O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia dos dois o menor.

2.2.13. Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social – corrente

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais.

As alíquotas de impostos e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Conforme facultado pela legislação tributária certas empresas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

Imposto de renda e contribuição social – diferido

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício.

Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.2.14. Demais 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 é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

2.2.15. 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 efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.2.16. Ativos e passivos contingentes

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

- *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;
- *Passivos contingentes*: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.2.17. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A elaboração das demonstrações contábeis requer a adoção por parte da Administração de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas as fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas 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:

a) Demandas judiciais e riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras.

Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas poderemos ser adversamente afetados independentemente do respectivo resultado.

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.

b) 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 estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como por exemplo: risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade.

Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos principalmente pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras são regularmente revisados conforme evolução das obras e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

2.2.18. Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos e *debêntures*, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco.

Após reconhecimento inicial custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

ii) Ativos financeiros

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

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais;
- 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.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado) em parte ou integralmente quando: os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

iii) Passivos financeiros

Outros passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros incluindo empréstimos, financiamentos, *debêntures*, fornecedores e outras contas a pagar são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação.

Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

3.1. Caixa e equivalente de caixas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa	27	27	40	44
Conta Corrente	219	748	1.601	3.119
	246	775	1.641	3.163

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Aplicações de liquidez imediata	-	1.934	-	4.742
Fundo de liquidez circulante (i)	3.630	4.742	3.630	1.934
	3.630	6.676	3.630	6.676
Aplicações de liquidez imediata	-	-	-	-
Fundo de liquidez não circulante (i)	59.660	56.094	59.660	56.094
	63.290	62.770	63.290	62.770

(i) O valor das cotas subordinadas em 31 de dezembro de 2019 e 2018 refere-se à garantia contratual nas operações de desconto de recebíveis conforme Nota Explicativa nº 7. O prazo para resgate dessas retenções está vinculado ao fluxo de recebimentos das operações supracitadas, sendo que o último vencimento ocorrerá em 1º de fevereiro de 2024. A remuneração é calculada com base na variação do IGPM + 12% a.a..

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

4. Contas a receber

	Consolidado	
	2019	2018
Receita apropriada	397.241	414.606
Parcelas recebidas	(62.971)	(63.477)
Ajuste do Valor Presente dos recebíveis (AVP)	(35.014)	(53.485)
Provisão para distratos (i)	(41.217)	(32.263)
Circulante	25.901	33.441
Não circulante	232.138	231.940
Contas a receber apropriado	258.039	265.381

(i) A provisão foi constituída considerando a FIT e POC de cada empreendimento sobre as inadimplências acima de 90 dias.

As contas a receber de lotes não concluídos e concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.2.15..

A taxa praticada pela sua controlada foi na média 3,35% para 2019 líquida dos efeitos de inflação.

Os saldos a receber estão sujeitos à atualização conforme cláusulas contratuais, as quais substancialmente preveem a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV) a partir da assinatura dos compromissos particulares de compra e venda.

Dessa forma estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção estão próximos ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.2.2.) líquida das parcelas já recebidas.

A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no ativo circulante. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas pode ser assim demonstrado por ano de vencimento:

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Ano	Consolidado	
	2019	2018
Vencidos	6.199	4.920
A vencer		
2020	61.590	58.320
2021	65.095	61.970
2022	57.144	54.143
2023	50.563	54.143
2024 em diante	105.394	138.957
	345.985	372.453
Receita a apropriar (i)	(87.946)	(107.072)
Contas a receber	258.039	265.381

(i) Apresentamos acima os montantes em aberto da posição financeira a receber de clientes e deduzimos a parcela de receita a apropriar. A receita de vendas a apropriar refere-se à parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua (Nota Explicativa nº 2.2.2).

5. Imóveis destinados à venda

Representado por terrenos para futuros empreendimentos e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (empreendimentos em construção) como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Projeto em desenvolvimento	-	352	640	352
Lotes a comercializar (loteamentos em construção)	10.106	7.819	11.587	32.475
Lotes a comercializar (loteamentos concluídos)	-	-	47.451	39.655
Provisão para distratos (i)	-	-	14.414	14.224
	10.106	8.171	74.092	86.706
Circulante	10.106	8.171	74.092	35.639
Não circulante	-	-	-	51.067
	10.106	8.171	74.092	86.706

(i) A provisão foi constituída considerando a FIT e POC de cada empreendimento sobre as inadimplências acima de 90 dias.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o custo financeiro capitalizado foi de R\$ 747 e o custo financeiro total capitalizado na data é de R\$ 360.577.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

6. Investimentos

6.1. Detalhes dos investimentos - controladora

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/(prejuízo) do exercício		Investimento		Equivalência patrimonial	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Coldeia Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	2.560	1.273	208	1.079	2.560	2.352	208	1.079
Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	6.160	2.540	1.022	2.661	6.160	5.200	1.022	2.661
Colassu Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	4.080	3.378	(179)	883	4.080	4.261	(179)	883
Colmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	776	747	(140)	169	776	915	(140)	169
Colaru Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	13.355	10.624	1.143	1.588	13.355	12.212	1.143	1.588
Colema 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	5.779	6.189	(103)	(347)	5.779	5.842	(103)	(347)
Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	14.784	11.674	3.799	(494)	14.784	11.179	3.799	(494)
Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	5.596	3.462	1.042	1.093	5.596	4.554	1.042	1.092
Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	7.974	7.044	553	879	7.974	7.923	553	880
Colvitória Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	17.065	12.540	1.816	2.923	17.065	15.463	1.816	2.924
Colaru 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	7.985	6.281	216	2.031	7.985	8.312	216	2.031
Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100,00%	32.362	27.810	1.251	4.319	32.362	32.129	1.251	4.320
Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	10.671	7.979	1.779	1.186	10.671	9.164	1.779	1.186
Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	13.074	12.653	631	344	13.074	12.995	631	344
Coljaz 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	8.632	5.573	2.011	1.049	8.632	6.621	2.011	1.049
Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	12.428	11.014	772	1.056	12.428	12.069	772	1.056
Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	8.573	9.106	(2.342)	1.880	8.573	10.985	(2.342)	1.880
Colpessoa Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	99,99%	-	1.254	-	(378)	-	876	-	(378)
Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	12.208	11.792	548	2.159	12.208	13.949	548	2.158
Colpessoa 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	99,99%	-	1.171	-	(27)	-	1.143	-	(28)
Colpessoa 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	99,99%	-	105	-	(21)	-	83	-	(22)
Colaru 4 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	272	275	(1)	(1)	272	274	(1)	(1)
Colaru 3B Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	99,99%	-	227	-	(1)	-	226	-	(1)
Colfeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	667	651	(2)	(2)	667	649	(2)	(2)
Colcap Participações Ltda.	39,32%	35,88%	92.194	57.175	8.788	24.676	36.248	29.370	3.455	8.854
			277.195	212.537	22.812	48.704	221.248	208.746	17.480	32.881

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

6.2. Movimentação dos investimentos

	2019	2018
Saldo inicial	208.746	246.843
(+) Adições (inclusive Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC)	4.800	13.138
(-) Distribuição de lucros a controladora	(6.398)	(53.288)
(-) Transferência de investimento (1)	(3.380)	(30.828)
(+) Equivalência patrimonial	17.480	32.881
Saldo final	221.248	208.746
(-) Eliminações	(185.000)	(208.746)
Saldo final consolidado (2)	36.248	-

(1) Refere-se as empresas Colpessoa, Colpessoa 2, Colpessoa 3 e Colaru 3B transferidas para o terrenista devido o projeto ser descontinuado;

(2) O saldo do consolidado refere-se à empresa Colcap que em 2019 passou a ser controlada e consolidada pela empresa Mérito Realty S.A..

7. Empréstimos e financiamentos

	Controladora e Consolidado	
	2019	2018
<i>Debêntures - Série II (i)</i>	21.382	25.531
<i>Debêntures - Série III (i)</i>	41.960	46.005
<i>CCI- Série IV (i)</i>	2.037	3.940
<i>Debêntures - Série V (i)</i>	53.507	59.172
Custo de capitalização	(5.149)	(6.113)
	113.737	128.535
Circulante	12.164	13.251
Não circulante	101.573	115.284
	113.737	128.535

(i) Em 5 de maio de 2014, 28 de outubro de 2015, 16 de junho de 2016 e 6 de fevereiro de 2017 a Companhia captou recursos através da emissão de 03 (três) CRIs e 01 (um) contrato de financiamento com taxa de juros remuneratórios de 9,25% a.a., 10,60%a.a., 11,50%a.a e 13,65%a.a, além da atualização monetária (IPCA/IBGE, IGP-M/FGV e IPCA/IBGE), sendo o vencimento final para 1º de fevereiro de 2024, 20 de outubro de 2023, 5 de junho de 2021 e 20 de setembro de 2025 respectivamente, com garantia de cessão de direitos creditórios.

Estes CRIs são parte de uma operação jurídica na qual possui lastros em debêntures e em Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI). O contrato de financiamento possui lastro em Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI) sendo garantidora e não será conversível em ações.

O saldo corresponde aos empréstimos e financiamentos e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

7.1. Vencimentos

As parcelas têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	2019	2018
2020	12.164	13.251
2021	26.397	15.644
2022	25.559	15.644
2023	24.960	15.644
2024 em diante	24.657	68.352
	113.737	128.535

7.2. Cláusulas restritivas

Os empréstimos não apresentam cláusulas de *covenants* relacionados a índices financeiros.

7.3. Análise de sensibilidade

Segue o quadro demonstrativo da análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano, a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Os cenários considerados foram:

- Cenário I: apreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- Cenário II: apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- Cenário III: depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- Cenário IV: depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 31 de dezembro de 2019:

A análise de sensibilidade baseia-se nos índices oficiais apresentados a seguir:

Índices-base	2019
IPCA	3,23%
IGP-M (últimos 12 meses)	7,11%

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Operação	Risco	Cenário					Saldos
		I	II	Provável	III	IV	
		Alta 50%	Alta 25%		Queda 25%	Queda 50%	
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do IGP-M	4.475	3.729	2.983	(2.238)	(1.492)	(41.960)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do IPCA	3.478	2.898	2.318	(1.739)	(1.159)	(71.777)
Clientes	Alta/queda do IGP-M	(24.338)	(20.282)	(16.225)	12.169	8.113	228.205
Clientes	Alta/queda do IPCA	(1.427)	(1.189)	(951)	713	476	29.447
Efeito líquido da variação do IGP-M		(17.812)	(14.844)	(11.875)	8.905	5.938	143.915

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Descrição	Debêntures	Ativo	Agente fiduciário	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de remuneração	Valor nominal	Saldo contábil	Títulos emitidos	Títulos em circulação	Formas de amortização	Parcelas	Garantias
Série II	Série Única	14E0026716	Pentágono S.A.	Não conversíveis	Pública	05/05/2014	01/02/2024	Real e Fidejussória	IPCA + 9,25% a.a	R\$ 301.609	R\$ 21.382	120	120	Mensal	117 meses	AF Quotas; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fiança; Fundo de Liquidez
Serie III	19ª Série	15J0170872	Pentágono S.A.	Não conversíveis	Pública	28/10/2015	20/10/2023	Sem Garantia Real, Forma Escritural	IGP-M + 10,60% a.a.	R\$ 10.000	R\$ 41.960	3.731	3.731	Mensal	2914 dias	Alienação Fiduciária; Fiança; Coobrigação; Fundo de Liquidez; recompra compulsória; Multa Indenizatória; Subordinação e Regime Fiduciário
	20ª Série	15J0170874	-	Não conversíveis	Pública	28/10/2015	20/10/2023		IGP-M + 10,60% a.a.	R\$ 10.000		1.599	1.599	Mensal	2914 dias	
Serie IV	CCI 01 - nº96	-	Domus	Não conversíveis	Pública	15/06/2016	05/06/2019	Real e Fidejussória	IPCA + 11,5% a.a.	R\$ 7.900.650	R\$ 2.037	1	1	Mensal	1085 dias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez; Garantia Fidejussória; Cessão Fiduciária do Saldo Positivo CRI SCCI
	CCI 02 - nº97	-	-	Não conversíveis	Pública	15/06/2016	05/06/2021		IPCA + 11,5% a.a.	R\$ 1.799.350		1	1	Mensal	1816 dias	
Serie V	32ª Série	17B0048606	Vórtx	Não conversíveis	Pública	06/02/2017	20/09/2025	Sem Garantia Real, Forma Escritural	IPCA + 10% a.a.	R\$ 154.789	R\$ 53.507	200	200	Mensal	103 meses	Fiança; Aval; AF Quotas; CF Recebíveis; Subordinação; Regime Fiduciário; Fundo Reserva; Fundo de Obras.
	33ª Série	17B0048622	-	Não conversíveis	Pública	06/02/2017	20/09/2025		IPCA + 23,06% a.a.	R\$ 63.224		200	200	Mensal	103 meses	
	34ª Série	17B0048624	-	Não conversíveis	Pública	06/02/2017	20/09/2025		IPCA + 13,65% a.a.	R\$ 1.038.002		21	21	Mensal	103 meses	

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

8. Fornecedores e credores por imóveis compromissados

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Terrenos a pagar (i)	-	-	9.354	10.127
Outras contas a pagar	138	94	177	153
	138	94	9.531	10.280
Circulante	138	94	4.690	4.662
Não circulante	-	-	4.841	5.618
	138	94	9.531	10.280

	Consolidado	
	2019	2018
2020	4.690	4.662
2021	1.294	1.404
2022	1.294	1.404
2023	1.294	1.404
2024 em diante	959	1.406
	9.531	10.280

(i) Valor basicamente referente a terrenos a pagar da controlada Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o seu pagamento está vinculado ao recebimento da carteira de recebíveis limitado a 30% do total recebido e limitado a R\$ 10.350.

O saldo é atualizado pelo IGP-M e o vencimento final está previsto para 2024.

9. Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Distratos a pagar (i)	-	-	10.923	8.102
Cessão fiduciária de recebíveis (ii)	30.249	-	-	-
Outras contas a pagar	473	41	186	268
	30.722	41	11.109	8.370

(i) A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que a receita apropriada poderá não refletir a realidade financeira realizando distratos administrativos e provisionando o valor pago pelo cliente para devolução;

(ii) Retenção da garantia de cessão de direitos creditórios realizada por agente financeiro (Nota Explicativa nº 7).

O garantidor assumiu a posição de devedor e ficou obrigado ao cumprimento aguardando o reembolso suficiente para recompor seu patrimônio.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

9.1. Movimentação do contas a pagar

	2019	2018
Saldo inicial	-	-
(+) Adições	42.634	-
(-) Pagamentos	(12.385)	-
Saldo final	30.249	-

10. Obrigações trabalhistas, tributos correntes e tributos correntes com recolhimento diferido

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Circulante – obrigações trabalhistas				
Provisão para férias e encargos	429	265	433	284
Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) a recolher	120	160	126	175
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) a recolher	24	25	25	27
	573	450	584	486
Circulante – tributos correntes				
Imposto retido a recolher	52	58	99	64
IRPJ a pagar	39	18	342	243
Contribuição social a pagar	82	102	266	260
COFINS a pagar	-	-	145	162
PIS a pagar	-	-	31	35
	173	178	885	764
Tributos correntes com recolhimento diferido				
PIS diferido	-	-	1.936	2.071
COFINS diferido	-	-	8.936	9.557
IRPJ diferido	-	-	5.958	6.347
CSLL diferido	-	-	3.217	3.441
Reversão de impostos diferidos	-	6	(2.773)	(2.162)
	-	6	17.275	19.254
	745	634	18.743	20.504
Circulante	745	634	3.184	3.540
Não circulante	-	-	15.559	16.964
	745	634	18.743	20.504

11. Parceiros em empreendimentos

Demonstramos as contas a pagar decorrentes da aquisição de imóveis adquiridos para realização de projetos imobiliários.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Os valores são amortizados bimestralmente.

	Consolidado	
	2019	2018
Investidas		
Colmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	495	1.189
Coldeia Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.650	2.268
Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.011	3.139
Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	16.945	15.939
Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.797	11.954
Colaru 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.943	7.703
Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda.	13.103	13.665
Colvitoria Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.492	9.872
Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda.	11.128	12.191
Colsantana Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.386	6.137
Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda.	19.529	21.738
Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.903	8.959
Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda.	16.912	17.359
Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda.	11.406	11.994
	133.700	144.107
Ajuste a Valor Presente (AVP) (i)	(11.696)	(17.410)
	122.004	126.697
Circulante	26.228	26.413
Não circulante	95.776	100.284
	122.004	126.697
	Consolidado	
Ano	2019	2018
Vencidos	2.186	1.696
A vencer		
2020	24.042	24.717
2021	22.954	20.104
2022	20.151	21.362
2023	17.830	18.664
2024 em diante	34.841	40.154
	122.004	126.697

(i) A taxa utilizada para o cálculo foi de 3,3448% sobre o saldo a receber total das empresas.

12. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	2019	2018
Colassu Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	2
Coluzia Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	3
Colaru Empreendimento Imobiliário Ltda.	6	6
Colema 2 Empreendimento Imobiliário Ltda.	5	4
Colema 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	69	69
Colitama Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	2

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

	Consolidado	
	2019	2018
Colvítoria Empreendimento Imobiliário Ltda.	34	33
Colapiraca Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	1
Colbarra Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.873	1.873
Coljaz 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	2
Colaru 3 Empreendimento Imobiliário Ltda.	210	212
Colaritinga Empreendimento Imobiliário Ltda.	25	-
Colitaberaba Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.137	932
	3.369	3.139

13. Provisão para demandas judiciais

A administração com base em informações dos seus assessores jurídicos que acompanham as demandas judiciais pendentes constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso na controladora e no consolidado respectivamente.

	Controladora				Consolidado			
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	Provável		Possível		Provável		Possível	
No início do exercício	186.000	-	37.	-	3.206	520	4.322	2.786
Movimentação	21	186.	(37.)	37.	2.798	2.686	(996)	1.536
No fim do exercício	2070	1186	-	37.	6.004	3.206	3.326	4.322

A Companhia e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda é considerado pela Administração e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos como possível e para os quais nenhuma provisão foi reconhecida.

Esses valores são avaliados e atualizados numa periodicidade nunca inferior a um ano.

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2019 e 2018 é R\$ 45.594 representada por 45.594 ações ordinárias nominativas.

A composição acionária da Companhia está composta da seguinte forma em 31 de dezembro de 2018 e 2019:

Composição acionária	Participação (%)
Mérito Reaty Ltda.	67,45
Norstar Empreendimentos e Participações Ltda.	32,55

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

14.2. Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76 até o limite de 20% do capital social.

Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia não constituiu reserva legal equivalente a 5% do lucro líquido por apresentar prejuízo no exercício.

14.3. Destinação dos lucros

Após a constituição da reserva e dos dividendos fixos obrigatórios de caráter prioritário, 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório cujo cálculo foi assim efetuado:

	2019	2018
Lucro/prejuízo líquido do exercício	(2.377)	(8.199)
Constituição da reserva legal - 5%	-	-
Base de cálculo	-	-
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatórios	-	-
Saldo a pagar de exercício anterior	-	92.770
Dividendos provisionado sobre as reservas	-	-
Dividendos propostos/saldo a pagar	-	92.770

A provisão de dividendo destinado da reserva de lucro no valor de R\$ 92.769 será distribuída quando da solicitação dos acionistas da Companhia e disponibilidade de caixa.

Na Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de junho de 2019 foi aprovada a reversão da conta de dividendos a pagar para criação da reserva especial de dividendos obrigatórios não distribuídos.

14.4. Lucro (prejuízo) por ação (básico e diluído)

O lucro (prejuízo) básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Sociedade pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais com o efeito diluidor das opções de compra de ações.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Para as opções de compra de ações é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia) com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em aberto.

A quantidade de ações assim calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações em circulação pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

Em função dos prejuízos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

O prejuízo por ações dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão demonstrados a seguir:

	2019	2018
Prejuízo do exercício	(2.377)	(8.199)
Quantidade de ações	45.594	45.594
Prejuízo por ação	(0,05)	(0,18)

14.5. Participação de acionistas não controladores

Os montantes destacados no balanço patrimonial (patrimônio líquido) e no resultado do exercício são compostos pelas exigibilidades e pelos resultados atribuídos aos sócios de determinados empreendimentos imobiliários sendo representados substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros investidores que no momento da formatação dos empreendimentos imobiliários ficaram com um percentual de participação nas Sociedades de Propósito Específico (SPEs).

15. Receita líquida

	Consolidado	
	2019	2018
Receita dos lotes vendidos	56.328	100.611
Ajuste a Valor Presente (AVP)	12.757	(1.001)
Receita dos lotes vendidos - líquidas	69.085	99.610

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

	Consolidado	
	2019	2018
Deduções da receita		
Devoluções	(39.396)	(61.611)
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS e COFINS)	(1.265)	(2.880)
Receita líquida	28.423	35.119

16. Custos dos lotes vendidos

	Consolidado	
	2019	2018
Custos com incorporação	(9.916)	(3.870)
Custos de loteamento	(11.297)	(13.057)
	(21.213)	(16.927)

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas com pessoal	(4.883)	(7.102)	(4.955)	(7.144)
Serviços comerciais	(28)	(53)	(82)	(284)
Serviços profissionais	(1.091)	(1.168)	(1.699)	(1.415)
Despesas gerais	(1.331)	(959)	(2.661)	(2.808)
Despesas tributária	(24)	(62)	(260)	(368)
Provisão para demandas judiciais	(21)	(17)	(4.282)	(2.700)
	(7.378)	(9.361)	(13.939)	(14.719)

18. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas financeiras				
Juros sobre aplicações financeiras	2.230	2.030	2.080	2.274
Variação monetária ativa	-	-	13.112	11.901
Outras receitas financeiras	-	32	-	(346)
	2.230	2.062	15.192	13.829
Despesas financeiras				
Custo dos empréstimos	(1.817)	(1.667)	(1.817)	(1.667)
Despesas bancárias	(5)	(4)	(275)	(582)
Juros sobre empréstimo e financiamentos	(10.058)	(15.465)	(10.060)	(15.465)
Outras despesas financeiras	-	(54)	(578)	(605)
	(11.880)	(17.190)	(12.730)	(18.319)
			Consolidado	
			2019	2018
Total despesas financeiras			(12.730)	(18.319)
(-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20)			10.106	7.816
			(2.624)	(10.503)

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

19. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Outras receitas	496	-	2.178	2.329
Outras despesas	(5)	(269)	241	(86)
Despesas com provisão para contingências	-	-	1.120	-
Perdas de investimentos (i)	(2.674)	(15.702)	(2.674)	(15.700)
	(2.184)	(15.971)	865	(13.457)

(i) No ano de 2019 ocorreram descontinuidade de projetos por inviabilidade. A Administração decidiu realizar a transferência das empresas Colpessoa, Colpessoa 2 e Colpessoa 3 para os seus terrenistas reconhecendo as perdas dos custos realizados.

20. Imposto de renda e contribuição social

a) No resultado do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
IRPJ	(468)	(456)	(1.108)	(1.585)
CSLL	(177)	(164)	(576)	(853)
Corrente	(645)	(620)	(1.684)	(2.438)
IRPJ	-	-	(454)	(96)
CSLL	-	-	(291)	(43)
Diferido	-	-	(745)	(139)
	(645)	(620)	(2.429)	(2.577)

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da Controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2.13..

b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	2019	2018
Resultado antes da tributação	53	(14.474)
Alíquota nominal vigente - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social	18	(4.921)
(+) Diferença na tributação com base no lucro presumido	(1.841)	4.924

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

	Consolidado	
	2019	2018
Imposto de renda e contribuição social	(2.429)	(2.577)
Alíquota efetiva	(133,24%)	(0,02%)

Lucro presumido

	Consolidado (lucro presumido)					
	31/12/2019			31/12/2018		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita bruta (*)	51.176	51.176	-	29.958	29.958	-
Receita atualização da carteira	3.501	3.501	-	4.154	4.154	-
Percentual de presunção (loteadoras)	8%	12%	-	8%	12%	-
Base de cálculo (presumido)	4.094	6.141	-	2.397	3.595	-
Alíquota do adicional do Imposto de renda (**)	10%	-	-	10%	-	-
Alíquota do imposto de renda e da contribuição social	15%	9%	-	15%	9%	-
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	1.000	553	1.552	727	544	1,271
Alíquota efetiva de tributos presumidos	1,95%	1,08%	3,03%	2,43%	1,82%	4,24%
Receita financeira						
Imposto de renda e contribuição social (presumido s/receita financeira)	562	315	877	954	352	1,306
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	1.562	868	2.429	1.681	896	2.577

(*) Descontados os abatimentos e distratos de vendas;

(**) As empresas que tiveram adicional do IR totalizaram R\$ 249.316 em sua base de cálculo.

21. Compromissos

21.1. Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a lei de loteamentos a Companhia e suas controladas têm compromisso legal de finalizar os projetos imobiliários de loteamentos que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo o qual a Companhia e suas controladas poderiam desistir e devolver os montantes recebidos aos clientes. Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva.

A parcela da Companhia e de suas controladas no custo orçado a incorrer para concluir esses empreendimentos monta em R\$ 7.333, o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita.

22. Instrumentos financeiros

22.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa), risco de crédito e risco de liquidez.

O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas.

A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

a) Risco de mercado

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central, a qual identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as Sociedades controladas.

(i) Risco do fluxo de caixa

Sobre o contas a receber conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, incidem juros de 9% a 12% ao ano acrescido de variação calculada com base no IGP-M.

As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa nº 3.2..

As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis e parceiros em empreendimentos estão mencionadas nas Notas Explicativas nºs 7, 8 e 10, respectivamente.

Adicionalmente como mencionado na Nota Explicativa nº 7. os saldos mantidos com Sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia e suas controladas analisam sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e *hedge* alternativos.

Com base nesses cenários a Companhia e suas controladas define uma mudança razoável na taxa de juros e avalia o impacto sobre o resultado.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A qualidade do crédito dos ativos financeiros mais significativos encontra-se detalhada na Nota Explicativa nº 4..

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais e agregada pelo departamento de finanças da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais da Companhia e de suas controladas.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante é investido em títulos e valores mobiliários escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem eficaz conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

O passivo financeiro da Companhia e de suas controladas com vencimento contratual superior a um ano está substancialmente representado por empréstimos e financiamentos cuja tabela de análise por faixa de vencimento encontra-se na Nota Explicativa nº 7..

d) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou ainda emitir novas ações ou vender ativos para reduzir por exemplo o nível de endividamento.

23. Eventos subsequentes

23.1. Covid-19

A Administração da Companhia tem acompanhado atentamente os impactos do Coronavírus (COVID-19) nos mercados mundiais e em especial no mercado brasileiro.

NOVA COLORADO S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores apresentados em Milhares de Reais - R\$ exceto quando expressamente mencionado em contrário)

Nesse sentido diversas medidas estão sendo adotadas para combater o avanço do vírus sendo que esses procedimentos podem causar uma ruptura nas atividades econômicas do Brasil e do mundo o que poderia afetar as operações e resultados financeiros da Companhia.

A extensão dos efeitos e impactos do COVID-19 nos resultados da Companhia dependerão do seu desenvolvimento futuro o que é altamente imprevisível incluindo no que diz respeito a eventuais informações que possam surgir acerca da severidade do COVID-19 ou de ações que precisem ser tomadas para lidar com seus impactos, dentre outras questões.