

CGD Empreendimentos
S.A.

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações de resultados	8
Demonstrações de resultados abrangentes	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes

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

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Acionistas e Diretores da

CGD Empreendimentos S.A

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da CGD Empreendimentos S.A (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da CGD Empreendimentos S.A em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas 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 financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para o fato que parte substancial das operações da entidade é realizada com partes relacionadas, conforme descrito na nota explicativa 6 às demonstrações financeiras, que descreve que determinadas transações são efetuadas por partes relacionadas às quais foram realizadas de acordo com os termos e condições pactuados entre as partes, cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas apenas com partes não relacionadas. Portanto, as demonstrações financeiras acima referidas devem ser lidas neste contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Mensuração do valor justo – Propriedades para investimento

Veja a Nota 8 das demonstrações financeiras.

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2020 as demonstrações financeiras da Companhia incluíam valores relevantes relacionados a propriedades para investimento, representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.</p> <p>A Companhia mensura suas propriedades de investimento a valor justo e essa mensuração requer julgamento significativo na determinação de premissas, que incluem, entre outras, a aplicação de premissas e complexidade em sua determinação, cuja valorização envolve normas da ABNT e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e obtidas através de dados de mercado observáveis em transações envolvendo edificações comparáveis em locais similares. Devido ao grau de complexidade e nível de julgamento utilizados na mensuração do valor justo, bem como o impacto que eventuais mudanças nas premissas usadas poderiam ter nas demonstrações financeiras, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria realizados com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">– Obter o laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, contemplando a composição das propriedades para investimento e os valores alocados para cada imóvel, assim como as premissas utilizadas para o cálculo do valor justo das propriedades para investimento da Companhia. O envolvimento dos especialistas sobre o respectivo laudo consistiu em avaliar as qualificações dos profissionais que elaboraram as avaliações, verificar a metodologia em conformidade com as normas da ABNT e IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, critérios e premissas utilizadas, revisar as premissas adotadas e identificação dos ativos fixos, análise da razoabilidade matemática do laudo e realização da análise de sensibilidade dos valores. A composição e reconciliação dos valores por imóvel foi avaliada pelo time de auditoria, em 31 de dezembro de 2020;– Inspeção documental realizada pelo time de auditoria sobre os contratos decorrentes das adições e baixas das propriedades para investimento ocorridas no exercício, além da reconciliação com os saldos contábeis através das movimentações apresentadas em nota explicativa; <p>Avaliamos ainda se as divulgações feitas nas demonstrações financeiras consideram as informações relevantes.</p> <p>Baseados nos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.</p>

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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.
- 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de abril de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Leandro Bertucci Rodrigues Lopes
Contador CRC 1SP-267571/O-2

CGD Empreendimentos S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2020	2019	Passivo	Nota	2020	2019
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.513	240	Fornecedores	10	2.425	1.908
Contas a receber	5	8.397	15.160	Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	37.346	57.907
Adiantamentos a fornecedores		659	-	Cédula de crédito imobiliário - CCI	12	27.817	24.666
Impostos a recuperar		2.911	2.880	Receitas de cessões a apropriar	13	2.610	3.478
Total do ativo circulante		19.480	18.280	Salários, férias e encargos sociais		26	50
				Impostos e contribuições a recolher	14	7.901	6.235
				Adiantamentos de clientes		2.327	1.376
				Obrigações por aquisição de imóveis	15	41.755	11.899
				Imposto de renda e contribuição social a pagar	17	848	-
				Outras contas a pagar		1.301	1.288
				Total do passivo circulante		124.356	108.807
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber	5	15.056	17.812	Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	185.906	221.772
Depósito judicial	16	321	321	Cédula de crédito imobiliário - CCI	12	57.777	64.933
Mútuo a receber	6	29.920	31.286	Receitas de cessões a apropriar	13	14.508	14.857
Total do ativo realizável a longo prazo		45.297	49.419	Impostos e contribuições a recolher	14	9.474	10.112
				Obrigações por aquisição de imóveis	15	2.933	19.064
Outros investimentos	7	411	612	Mútuo a pagar	6	148.356	43.774
Propriedades para investimento	8	1.845.644	1.700.303	Provisão para contingências	16	95	95
Imobilizado	9	51.159	40.824	Passivo fiscal diferido	17	440.630	411.571
		1.897.214	1.741.739	Total do passivo não circulante		859.679	786.178
Total do ativo não circulante		1.942.511	1.791.158	Patrimônio líquido	18		
				Capital social		120.837	120.837
				Reserva legal		24.167	24.167
				Reserva de lucros		832.952	769.449
				Patrimônio líquido		977.956	914.453
				Total do passivo		984.035	894.985
Total do ativo		1.961.991	1.809.438	Total do passivo e patrimônio líquido		1.961.991	1.809.438

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	2020	2019
Receita operacional líquida	19	78.860	91.586
Custos operacionais	20	<u>(12.039)</u>	<u>(16.216)</u>
Resultado bruto		66.821	75.370
(Despesas) receitas operacionais:			
Comerciais, gerais e administrativas	21	(15.531)	(5.398)
Despesas tributárias	22	(4.708)	(6.189)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	88.442	48.943
Resultado de equivalência patrimonial	7	<u>(711)</u>	<u>(834)</u>
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		134.313	111.892
Despesas financeiras	24	(44.074)	(45.775)
Receitas financeiras	24	<u>6.800</u>	<u>1.001</u>
Resultado financeiro líquido	24	(37.274)	(44.774)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		97.039	67.118
Imposto de renda e contribuição social:			
Corrente	17	(4.477)	(1.821)
Diferido	17	<u>(29.059)</u>	<u>(19.335)</u>
Resultado líquido		<u>63.503</u>	<u>45.962</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	2020	2019
Resultado líquido do exercício	63.503	45.962
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total	<u>63.503</u>	<u>45.962</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

		<u>Reservas de Lucros</u>				
	Nota	Capital social	Reserva legal	Lucros a realizar	Lucros acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2019		120.837	24.092	723.562	-	868.491
Resultado líquido do exercício		-	-	-	45.962	45.962
Destinação do lucro do exercício:						
Reserva legal	18.b	-	75	-	(75)	-
Reserva de lucros a realizar	18.b	-	-	45.887	(45.887)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019		120.837	24.167	769.449	-	914.453
Resultado líquido do exercício		-	-	-	63.503	63.503
Destinação do lucro do exercício:						
Reserva de lucros a realizar	18.b	-	-	63.503	(63.503)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		120.837	24.167	832.952	-	977.956

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CGD Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	2020	2019
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		63.503	45.962
Ajustes para reconciliar o resultado líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciação	8 e 9	18.240	11.262
Valor residual do ativo imobilizado baixado e propriedade para investimento	9	512	28.668
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento	8	(85.540)	(56.937)
Custo na venda de participação societária	7	-	616
Lucro realizado na venda de ativos	13	(3.132)	(3.058)
Encargos financeiros sobre empréstimos e CCI	11 e 12	41.372	40.587
Demais encargos financeiros líquidos		(39)	1.580
Resultado de equivalência patrimonial	7	711	834
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	29.059	19.335
Imposto de renda e contribuição social correntes	17	4.477	1.821
Juros sobre saldos de mútuo a pagar	6	600	373
Apropriação de receitas - Cédula de Crédito Imobiliário	12	(26.180)	(24.274)
Apropriação de receitas diferidas	13	(1.579)	(1.450)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber		11.673	9.225
Imóveis a comercializar		-	1.500
Impostos a recuperar		(603)	(292)
Outras contas a receber		(3.245)	(290)
Depósitos judiciais	16	-	60
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	10	517	(219)
Salários, férias e encargos sociais		(24)	(2)
Impostos e contribuições a recolher		754	2.764
Adiantamentos de clientes		831	121
Obrigações por aquisição de imóveis		(15.891)	(2.650)
Outras contas a pagar		588	(6.532)
Caixa gerado pelas atividades operacionais		36.604	69.004
Pagamento de imposto de renda e contribuição social correntes		(3.059)	(1.826)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		33.545	67.178
Fluxos de caixa das atividades de investimentos			
Empréstimos recebidos de partes relacionadas	6	-	4.688
Empréstimos concedidos à partes relacionadas	6	1.304	(2.105)
Aumento de capital em controladas	6 e 7	(448)	(526)
Aquisição de propriedade para investimento	8	(42.982)	(3.112)
Aquisição de imobilizado	9	(12.504)	(7.396)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos		(54.630)	(8.451)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	11	6.000	220.489
Pagamento de empréstimos e debêntures (principal)	11	(62.550)	(209.610)
Juros pagos	11	(19.074)	(26.395)
Captação empréstimos - partes relacionadas	6	105.190	2.643
Recursos pagos a partes relacionadas	6	(1.208)	(46.164)
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos		28.358	(59.037)
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		7.273	(310)
Demonstração do aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício		240	550
No final do exercício		7.513	240
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		7.273	(310)
Efeito não-caixa de adições de imobilizado a pagar	9	(2.589)	(290)
Efeito não-caixa de adições de propriedade para investimentos a pagar	8	(29.720)	(30.987)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A CGD Empreendimentos S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório sede da Companhia é Avenida Doutor Gastão Vidigal, 1725, Sobreloja. A Companhia tem como objeto social a exploração das seguintes atividades: (a) administração de ativos imobiliários, tais como compra, venda e aluguel de imóveis próprios e (b) atividades de corretagem, intermediação e mediação de negócios ou serviços em geral, sem especificação definida, promovendo a integração entre profissionais e empresas.

1.1 Impactos da COVID-19

A Companhia monitora e avalia de forma constante a evolução da pandemia Covid-19 no mercado no qual opera, especialmente no que diz respeito às medidas restritivas. O Comitê de Crise criado no primeiro trimestre de 2020 analisa continuamente a situação e atua para minimizar impactos nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas apropriadas, garantir a continuidade das operações, proteger o caixa, melhorar a liquidez e promover a saúde e a segurança de todos.

Considerando as incertezas associadas às adversidades observadas no cenário econômico, a Administração avalia também os possíveis efeitos nas demonstrações financeiras, conforme discutido abaixo:

1.1.1 *Receitas*

Os negócios da Companhia foram afetados pela pandemia principalmente no início do exercício, havendo recuperação dos resultados a partir das negociações de cada contrato, principalmente nos Empreendimentos CGD 1350 (São Paulo) e Dahruj Towers (Campinas). Além da redução dos valores, os reajustes foram quase todos bonificados ou reduzidos, diante da variação expressiva do IGP-M, índice que reajusta a maioria dos contratos. Como reflexo dos efeitos que a pandemia gerou nas concessionárias de veículos do Grupo C&M Dahruj, a Companhia concedeu amplo período de bonificações nos contratos até 31/12/2020.

1.1.2 *Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros*

No primeiro trimestre, a Companhia revisou suas projeções considerando o cenário adverso trazido pela pandemia e, como resultado, não fora identificada a necessidade de reconhecimento de provisão para impairment. Como evidência das análises assertivas da Administração, a avaliação anual dos ativos apontou para valorização das propriedades, ao invés de perda de valor.

1.1.3 *Continuidade operacional*

A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre sua capacidade de continuar operando por período indeterminado, principalmente por contar com apoio financeiro irrestrito das demais empresas do Grupo Econômico.

A Companhia teve impacto relevante nos seus recebíveis somente no segundo trimestre de 2020, mantendo os fluxos de caixa durante o resto do ano. Além disso, a CGD tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos (inclusive com seus parceiros bancários) que englobam vários cenários visando a manutenção do caixa da Companhia em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, a CGD não espera pressões no caixa para os próximos 12 meses.

2 Base de preparação

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas práticas vem sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

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

Em 29 de abril de 2021 foi autorizada pela Administração da Companhia a emissão destas demonstrações financeiras.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real e essas demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais. Todos os saldos apresentados em milhares de Reais nestas demonstrações financeiras foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requerem que a Administração da Companhia faça julgamentos, estimativas e suposições que afetam a aplicação das políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir destas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas anualmente pela Administração da Companhia, sendo as alterações reconhecidas no exercício no qual tais estimativas são revisadas e nos exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referente as políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas notas explicativas:

- **Nota 3a** - Instrumentos financeiros
- **Nota 3b** - Propriedades para investimento

As informações sobre incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota 3b** - Propriedades para investimento (Determinação do valor justo das propriedades);
- **Nota 3c** - Ativo imobilizado (Taxas de depreciação aplicáveis ao custo dos bens a serem apropriados ao resultado)
- **Nota 16** - Provisão para contingências (Principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recurso); e
- **Nota 17** - Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido (Disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual prejuízos fiscais possam ser utilizados).

d. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das propriedades para investimento e instrumentos financeiros não derivativos que são mensuradas ao valor justo.

e. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos. Isso inclui uma equipe de avaliação que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo e reportes diretamente à Diretoria.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizado para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos do CPC.

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

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

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas nas notas explicativas 8 e 25.

3 Principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a. Instrumentos financeiros

(i) *Categorias*

A categoria depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados e é determinada no reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros. Os ativos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses ativos são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício.
- **Ativos financeiros a custo amortizado:** Esses ativos são subsequentemente mensurados 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 o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros mantidos pela Companhia são classificados sob as seguintes categorias:

- **Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado:** São classificados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado e qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(ii) *Reconhecimento e mensuração inicial - Ativos e passivos financeiros*

O contas a receber de clientes é reconhecido inicialmente na data em que foi originado. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(iii) *Classificação e mensuração subsequente de ativos e passivos financeiros*

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - instrumento de dívida; ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes - instrumento patrimonial; ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

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

Um instrumento de dívida é mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas agamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA (Outros resultados abrangentes). Essa escolha é feita investimento por investimento. Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, são classificados como ao valor justo por meio do resultado. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes como ao valor justo por meio do resultado se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- as políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas.

Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;

- como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;

- os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- como os gerentes do negócio são remunerados - por exemplo, se a remuneração é baseada no valor justo dos ativos geridos ou nos fluxos de caixa contratuais obtidos; e
- a frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Companhia.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros foram classificados como valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iv) *Desreconhecimento de ativos e passivos financeiros*

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro. A Companhia realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

b. Redução ao valor recuperável (*Impairment*)

(i) *Ativos financeiros não-derivativos*

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui:

- Inadimplência ou atrasos do devedor;
- Reestruturação de um valor devido ao grupo em condições não consideradas em condições normais;
- Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência;
- Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- O desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento; ou
- Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto em nível individual como em nível coletivo. Todos os ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda por redução ao valor recuperável. Aqueles que não tenham sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que possa ter ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos que não são individualmente significativos são avaliados coletivamente quanto à perda de valor com base no agrupamento de ativos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda por redução ao valor recuperável de forma coletiva, a Companhia utiliza tendências históricas do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da Administração sobre se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma perda por redução ao valor recuperável é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão. Quando a Companhia considera que não há expectativas razoáveis de recuperação, os valores são baixados. Quando um evento subsequente indica uma redução da perda de valor, a redução pela perda de valor é revertida através do resultado.

(ii) *Ativos não financeiros*

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

c. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos, edifícios e galpões mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa 8. As propriedades para investimento são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por empresa especializada, utilizando modelo baseado na combinação de fatores como área equivalente construída, custo unitário de construção, custo de reprodução (e respectivo valor residual) e critério de depreciação relativo à idade.

No mínimo anualmente são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas no resultado. As propriedades para investimento em construção (“*Greenfields*”) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo. O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

Reconhecimento e mensuração - os ativos são demonstrados inicialmente ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido das depreciações acumuladas e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando necessário.

d. Ativo imobilizado

Os custos dos ativos imobilizados incluem os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição dos ativos. Os custos de ativos construídos pela Companhia incluem o custo de materiais e mão de obra direta, quaisquer outros custos para colocar o ativo em condição necessária para que esses possam operar da forma pretendida pela Administração e os custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis, quando medidos de forma confiável.

Quando parte de um item do ativo têm diferentes vidas úteis, elas são registradas como itens individuais (componentes principais).

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do ativo. Os gastos incorridos na personalização de imóveis (semelhante aos contratos de “*built do suit*”), também são capitalizados. Qualquer outro tipo de gasto, quando incorrido, é reconhecido no resultado como despesa.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado apurados pela comparação entre os recursos advindos de alienação com o valor contábil do imobilizado, são reconhecidos líquidos dentro de outras receitas no resultado.

(i) Custos subsequentes

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente fluirão para a Companhia e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido repostado por outro é baixado. Os custos de manutenção são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

(ii) Depreciação

A depreciação é computada pelo método linear, às taxas consideradas compatíveis com a vida útil. As principais taxas de depreciação estão demonstradas na nota explicativa 9.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais serão revistos a cada encerramento de exercício social e eventuais ajustes serão reconhecidos como mudanças de estimativas contábeis.

A Companhia optou por não valorizar os seus ativos imobilizados ao custo atribuído por entender que o custo histórico, deduzido da melhor estimativa de depreciação e de provisão para redução ao valor recuperável, quando requerido, melhor representa os seus valores de aquisição de maneira consistente aos requisitos de reconhecimento de um ativo conforme previsto no Pronunciamento Técnico CPC 27 - Ativo Imobilizado.

e. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente quando aplicável, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Companhia, menos os impostos retidos na fonte, os quais são considerados créditos tributários.

O cálculo do valor presente, quando aplicável, é efetuado para cada transação com base numa taxa de juros que reflete o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente do contas a receber é contra a receita bruta no resultado. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do faturamento é considerada receita financeira e será apropriada com base nos métodos do custo amortizado e da taxa de juros efetiva ao longo do prazo de vencimento da transação.

f. Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes dos impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo.

g. Receita operacional

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência. A receita de serviços prestados e de alugueis é reconhecida no resultado em função da sua realização. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização. De acordo com o CPC 47, a Companhia realiza o reconhecimento da receita de contratos com clientes somente quando todos os critérios a seguir são devidamente atendidos:

- quando as partes do contrato aprovarem o contrato (por escrito, verbalmente ou de acordo com as práticas usuais de negócio) e estiverem comprometidas em cumprir suas respectivas obrigações;
- quando a Companhia puder identificar os direitos de cada parte em relação aos serviços a serem transferidos;
- quando a Companhia puder identificar os termos de pagamento para o serviço a ser transferido;

- quando o contrato possuir substância comercial (ou seja, espera-se que o risco, a época ou o valor dos fluxos de caixa futuros da Companhia modifiquem como resultado do contrato); e
- quando for provável que a Companhia receberá a contraprestação à qual terá direito em troca dos bens ou serviços que serão transferidos aos clientes.

h. Receitas e despesas financeiras

Receitas financeiras compreendem basicamente os juros provenientes de aplicações financeiras, mudanças no valor justo de ativos financeiros, os quais sejam registrados através do resultado do exercício e variações monetárias positivas sobre passivos financeiros.

As despesas financeiras compreendem basicamente os juros e variações monetárias sobre passivos financeiros, mudanças no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado e perdas por provisão para recuperação de ativos financeiros. Custos de empréstimos que não sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou construção de ativos qualificáveis são reconhecidos no resultado do exercício com base no método da taxa efetiva de juros. A Companhia classificou os pagamentos dos juros como atividades de financiamento, consistente com a apresentação de pagamentos de juros escolhidos pelas demais empresas do Grupo Dahruj.

i. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia adotou o regime de tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real. O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida. O imposto diferido não é reconhecido para:

- diferenças temporárias sobre o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afete nem o lucro ou prejuízo tributável nem o resultado contábil;
- diferenças temporárias relacionadas a investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos sob controle conjunto, na extensão que a Companhia seja capaz de controlar o momento da reversão da diferença temporária e seja provável que a diferença temporária não será revertida em futuro previsível; e

- Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

A mensuração dos ativos e passivos fiscais diferidos reflete as consequências tributárias decorrentes da maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar seus ativos e passivos.

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

j. Arrendamentos

(i) Como arrendador

Quando a Companhia atua como arrendadora, determina, no início da locação, se cada arrendamento é um arrendamento financeiro ou operacional.

Para classificar cada arrendamento, a Companhia faz uma avaliação geral se o arrendamento transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. Se for esse o caso, o arrendamento é um arrendamento financeiro; caso contrário, é um arrendamento operacional. Como parte dessa avaliação, a Companhia considera certos indicadores, como se o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente.

Quando a Companhia é uma arrendadora intermediária, ele contabiliza seus interesses no arrendamento principal e no subarrendamento separadamente. Ela avalia a classificação do subarrendamento com base no ativo de direito de uso resultante do arrendamento principal e não com base no ativo subjacente. Se o arrendamento principal é um arrendamento de curto prazo que a Companhia, como arrendatária, contabiliza aplicando a isenção descrita acima, ela classifica o subarrendamento como um arrendamento operacional.

Se um acordo contiver componentes de arrendamento e não arrendamento, a Companhia aplicará o CPC 47/IFRS 15 para alocar a contraprestação no contrato.

(ii) Como arrendatária

Não há impacto significativo, uma vez que os arrendamentos que atualmente a Companhia possui enquadram-se nas isenções permitidas pela norma, pois tratam-se de contratos de baixo valor e/ou com vigência em período menor que 12 meses. O modelo de negócios da Companhia (figura de arrendadora) também reforça o fato de não ter impactos materiais.

k. Normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2020.

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir, exceto por aquelas as quais, na avaliação da Administração não possuem potencial efeito sobre as demonstrações financeiras. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

a. Contratos Onerosos – custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37)

As alterações especificam quais os custos que uma entidade inclui ao determinar o custo de cumprimento de um contrato com o objetivo de avaliar se o contrato é oneroso. As alterações aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. Na data da aplicação inicial, o efeito cumulativo da aplicação das alterações é reconhecido como um ajuste do saldo de abertura em lucros acumulados ou outros componentes do patrimônio líquido, conforme apropriado. Os comparativos não são rerepresentados. A Companhia determinou que todos os contratos existentes em 31 de dezembro de 2020 serão concluídos antes das alterações entrarem em vigor.

b. Reforma da taxa de juros de referência - Fase 2 (alterações ao CPC48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16)

As alterações tratam de questões que podem afetar as demonstrações financeiras como resultado da reforma da taxa de juros de referência, incluindo os efeitos de mudanças nos fluxos de caixa contratuais ou relações de *hedge* decorrentes da substituição da taxa de juros de referência por uma taxa de referência alternativa. As alterações fornecem expediente prático para certos requisitos do CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16 relacionados a:

- mudanças na base de determinação dos fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros, passivos financeiros e passivos de arrendamento; e
- contabilidade de *hedge*.

(i) Mudança na base para determinação dos fluxos de caixa

As alterações exigirão que uma entidade contabilize a alteração na base de determinação dos fluxos de caixa contratuais de um ativo financeiro ou passivo financeiro que é exigida pela reforma da taxa de juros de referência atualizando a taxa de juros efetiva do ativo financeiro ou passivo financeiro.

(ii) Contabilidade de *hedge*

As alterações fornecem exceções aos requerimentos de contabilidade de *hedge* nas seguintes áreas:

- Permitir a alteração da designação de uma relação de *hedge* para refletir as mudanças que são exigidas pela reforma.
- Quando um item objeto de *hedge* em um *hedge* de fluxo de caixa é alterado para refletir as mudanças exigidas pela reforma, o valor acumulado na reserva de *hedge* de fluxo de caixa será considerado com base na taxa de referência alternativa na qual os fluxos de caixa futuros objeto de *hedge* estão determinados.
- Quando um grupo de itens é designado como um item objeto de *hedge* e um item do grupo é alterado para refletir as mudanças que são exigidas pela reforma, os itens objeto de *hedge* são alocados a subgrupos com base nas taxas de referência que estão sendo objeto de *hedge*.
- Se uma entidade espera razoavelmente que uma taxa de referência alternativa será separadamente identificável dentro de um período de 24 meses, ela não está proibida de designar a taxa como um componente de risco não contratualmente especificado se não for separadamente identificável na data de designação.

(iii) *Divulgação*

As alterações exigirão que a Companhia divulgue informações adicionais sobre a exposição da entidade a riscos decorrentes da reforma da taxa de juros de referência e atividades de gestão de risco relacionadas.

(iv) *Transição*

Se necessário e aplicável às operações, a Companhia planeja aplicar as alterações a partir de 1 de Janeiro de 2021. A aplicação não terá impacto nos montantes reportados para 2020 ou períodos anteriores.

c. Outras normas:

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2020	2019
Caixa	5	2
Bancos	7.508	238
	7.513	240

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação.

5 Contas a receber

	2020	2019
Aluguéis a receber	3.701	5.476
Aluguéis a receber- partes relacionadas - nota 6	603	801
Créditos pela venda de imóveis (a)	19.149	26.695
	23.453	32.972
Parcelas classificadas no ativo circulante	8.397	15.160
Parcelas classificadas no ativo não circulante	15.056	17.812

	A Vencer				
	Vencidos	2021	2022	2023	Total
Aluguéis a receber	-	4.304	-	-	4.304
Créditos pela venda de imóveis (a)	-	4.068	14.929	152	19.149
	-	8.372	14.929	152	23.453

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil operacional com os locatários dos imóveis (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

- (a) Referem-se aos créditos pela venda de diversas propriedades para investimentos, localizados nas cidades de São Paulo, Campinas e Manaus. Os créditos foram garantidos por notas promissórias, com vencimentos diversos.

A Companhia vendeu o imóvel de Manaus à sua locatária, que quitou o débito, mediante financiamento obtido junto ao Banco Santander, com juros de 11,35% a.a. e aval do Grupo Itavema. O Banco aceitou o imóvel adquirido como dação em pagamento e a Companhia assumiu o financiamento para viabilizar a transação, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11 (f). O crédito pela venda está vinculado à amortização das parcelas do financiamento, tendo em vista ter sido calculado nas exatas condições e taxas assumidos perante o Banco. Em 31 de dezembro de 2020 o saldo remanescente é de R\$ 1.310 (R\$ 4.933 em 31 de dezembro de 2019).

Em 26 de março de 2019, a Companhia fez uma parceria com a Lavvi/Cyrela, objetivando a construção de um empreendimento misto no imóvel localizado na Av. Conselheiro Carrão, localizado na cidade de São Paulo. O negócio constituiu-se na permuta do terreno por áreas comerciais, com construção estimada para ser concluída em 2022. Em complemento ao preço do imóvel adquirido, a incorporadora cedeu à Companhia os direitos creditórios sobre 34 unidades autônomas já comercializadas, com vencimento final previsto para novembro de 2022, conforme descrito na Nota Explicativa nº 13 (b). Referidos créditos são atualizados com base na variação do INCC durante o período de obras. A garantia da operação constitui-se de: (i) fiança concedida pela Cyrela; (ii) alienação fiduciária do terreno em favor da Companhia e (iii) indenização no valor de R\$ 47,9 milhões prevista no seguro de obrigações contratuais com vigência até a entrega das unidades autônomas. Em 31 de dezembro de 2020 o saldo remanescente é de R\$ 16.736 (R\$ 18.143 em 31 de dezembro de 2019).

Em atendimento ao CPC 48 - norma que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018 e exige o registro das perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber de clientes - a Companhia optou por utilizar a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis. A Companhia entende que o risco de crédito para o contas a receber de locação é muito baixo, não possuindo nenhum histórico relevante de inadimplência. A provisão para perda com valor recuperável do contas a receber é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que os imóveis vendidos são dados em garantia do próprio contas a receber de clientes, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade, deduzidos os custos para recuperação e revenda. Uma provisão para perda com valor recuperável do contas a receber é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. No entanto, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para perda com valor recuperável do contas a receber sobre os respectivos saldos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

6 Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas a operações com partes relacionadas (3% da receita de aluguel em 2020 e 9% em 2019), decorrem de transações da Companhia com empresas vinculadas, ao pessoal chave da administração e outras partes relacionadas às quais foram realizadas de acordo com termos e condições pactuados entre as partes cujo resultado poderia ser diferente daquele obtido se tais transações fossem efetuadas apenas com partes não relacionadas.

	<u>Ativos</u>		<u>Passivos</u>	
	2020	2019	2020	2019
Contas a receber:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	334	408	-	-
CMD Automóveis Ltda.	251	255	-	-
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	8	8	-	-
Dahruj Motors Ltda.	10	10	-	-
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	120	-	-
	603	801	-	-
(ver nota 5)				
	<u>Ativos</u>		<u>Passivos</u>	
	2020	2019	2020	2019
Contratos de mútuo:				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	-	-	26.968	1.500
CMD Automóveis Ltda.	-	1.303	52.053	-
Dahruj Motors Ltda.	-	-	24.431	31.429
CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	-	7.745
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	-	-	9.345	-
CM Dahruj Comércio de Automóveis Ltda.	-	-	-	1.600
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	-	-	34.059	-
4Trinta Empreendimentos e Participações Ltda.	-	61	-	-
Vinte e Cinco do Doze Holding Ltda.	30	30	-	-
Cláudio Dahruj	29.890	29.892	-	-
Gabriel Zanaga Dahruj	-	-	1.500	1.500
	29.920	31.286	148.356	43.774
	<u>Receitas com aluguéis</u>		<u>Despesas financeiras</u>	
	2020	2019	2020	2019
Transações				
CMJ Comércio de Veículos Ltda.	1.152	4.803	46	-
CMD Motors Ltda.	-	26	-	-
Dahruj Motors Ltda.	29	107	232	374
Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	242	1.239	-	-
CMD Automóveis Ltda.	796	3.059	263	-
Dahruj Locação de Veículos Ltda.	-	-	59	-
CMD-AD Comércio de Veículos Automotores Ltda.	24	15	-	-
	2.243	9.249	600	374

Os saldos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, relativos a operações com partes relacionadas, decorrem de transações de empréstimos entre a Companhia e outras empresas do Grupo C&M Dahruj, as quais foram realizadas em condições contratuais específicas. Os contratos de mútuo firmados com as credoras têm vencimentos previstos para 10 anos, podendo ser liquidado de forma antecipada, sendo o da CMJ Comércio de Veículos Ltda., CMD Automóveis Ltda., Dahruj Motors Ltda. e Dahruj Locação de Veículos Ltda., acrescidos de juros a 1,2% a.a., não capitalizáveis. O prazo de vencimento das principais operações com partes relacionadas estão entre 2022 e 2030, cujas condições estão informadas acima.

Movimentação dos mútuos ativos

Saldo em 31 de dezembro de 2019	31.286
(-) Recebimentos	(1.304)
(-) Outras transferências – investimentos - AFAC	<u>(62)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>29.920</u>

Movimentação dos mútuos passivos

Saldo em 31 de dezembro de 2019	43.774
Mútuos tomados	105.190
(-) Pagamentos	(1.208)
Encargos financeiros	<u>600</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>148.356</u>

Remuneração do pessoal-chave da administração

O pessoal-chave da administração teve remuneração a título de honorários da diretoria de R\$ 72 (R\$ 360 em 2019). Outras naturezas como benefício pós-emprego e participação nos resultados, incluindo bônus de desempenho, não foram pagos ou creditados.

7 Outros investimentos

O investimento em empresa controlada está representado por:

	4Trinta Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	
	2020	2019
Capital social	1.643	1.643
Participação societária detida	49,95%	49,95%
Patrimônio líquido em 31 de dezembro	823	1.225
Valor do investimento em 31 de dezembro	411	612
Prejuízo no exercício	(1.425)	(1.670)
Resultado da equivalência patrimonial	(711)	(834)

Movimentação do investimento em 2020:

Saldo em 1º de janeiro	612	1.069
Aportes no exercício	-	526
Transferência de mútuo para AFAC	510	467
Venda de participação	-	(616)
Resultado de equivalência patrimonial	<u>(711)</u>	<u>(834)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>411</u>	<u>612</u>

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o patrimônio líquido utilizado para fins de equivalência patrimonial está representado a seguir:

	2020	2019
Ativo circulante	184	96
Ativo não circulante:		
Equipamento de transporte	<u>1.272</u>	<u>1.437</u>
Total do ativo	<u>1.456</u>	<u>1.533</u>
(-) Passivo:		
Circulante	(630)	(305)
Não circulante	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>
	<u>823</u>	<u>1.225</u>
Patrimônio líquido representado por:		
Capital social integralizado	1.642	1.642
Aportes para reembolso de despesas	606	1.253
Despesas do período a reembolsar	<u>(1.425)</u>	<u>(1.670)</u>
	<u>823</u>	<u>1.225</u>

Esta controlada é uma empresa de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, constituída em 13 de setembro de 2018, com o objetivo social de administração e gestão de bens móveis e imóveis próprios, bem como a participação em outras empresas e em negócios em geral, prestação de serviços de assessoria e apoio administrativo e hangaragem e manutenção de aeronaves. Em 30 de abril de 2019, os Sócios deliberaram alterar a sociedade empresária Limitada em uma Sociedade de Propósito Específico. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os ativos da investida estavam representados, basicamente, por uma aeronave, que será compartilhada entre outros executivos/empresários, mediante ingresso na Companhia ou contratação dos serviços de transporte.

Os prejuízos apurados nos exercícios de 2020 e 2019 correspondem, basicamente, às despesas com a manutenção deste ativo, bem como despesas com serviços tomados. Durante o exercício de 2019, a Companhia vendeu 616.050 quotas a terceiros, no montante de R\$ 2.182, auferindo lucro de R\$ 1.566. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do investimento, baseado no resultado das alienações de 2019, não identificando necessidade de constituir provisão para impairment. No transcorrer de 2020 e 2019, com o objetivo de prover capital de giro à controlada, a Companhia concedeu diversos adiantamentos que poderão ser convertidos ou não em capital social, dependendo dos resultados obtidos.

8 Propriedades para investimento

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 28 - Propriedade para investimento, as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização do capital podem ser registradas como propriedades para investimento. A Administração da Companhia adotou o método de valor justo para melhor refletir o valor das propriedades no seu negócio. A mensuração e o ajuste para valor justo são realizados anualmente na data de fechamento de balanço no final do exercício social. Propriedades para investimento incluem uma série de imóveis comerciais que são arrendados a terceiros, por um período inicial não revogável de 5 anos com o valor anual do aluguel indexado a índices de preços ao consumidor. Renovações subsequentes são negociadas com o arrendatário por igual período inicial e nenhum aluguel contingente é cobrado.

a. Composição

	2020			2019		
	Custo	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido	Custo	Depreciação/ amortização acumulada	Líquido
Edificações	1.128.245	(81.619)	1.046.626	1.035.538	(71.018)	964.520
Terrenos	799.003	-	799.003	735.343	-	735.343
Imobilizações em andamento	15	-	15	440	-	440
	1.927.263	(81.619)	1.845.644	1.771.321	(71.018)	1.700.303

A seguir a taxa de rentabilidade aplicada ao aluguel anual líquido dos imóveis em operação, por tipo de imóvel e praça de atuação:

Imóveis	Praças	Taxas de rentabilidade	
		2020	2019
Conjuntos comerciais	Campinas	5,07%	6,85%
Galpão comercial	Manaus e São Paulo	3,22%	3,49%
Prédio comercial	São Paulo	4,23%	5,02%
Prédio e terreno	Interior de São Paulo	6,84%	8,39%

b. Movimentação do custo em 2020

	Saldos em 01/01/20	Adições (ii)	Baixas	Transferências para o ativo imobilizado	Transferências entre contas	Atualização do valor justo (g)	Saldos em 31/12/20
Edificações	1.035.538	22.584	-	-	425	69.698	1.128.245
Terrenos	735.343	50.118	-	(2.300)	-	15.842	799.003
Imobilizações em andamento	440	-	-	-	(425)	-	15
	1.771.321	72.702	-	(2.300)	-	85.540	1.927.263

Os gastos incorridos durante as obras são registrados em andamento e posteriormente o saldo é reclassificado para edificações.

c. Movimentação do custo em 2019

	Saldos em 01/01/19	Adições (ii)	Baixas	Transferências para custos a diferir (i)	Transferências entre contas	Atualização do valor justo (g)	Saldos em 31/12/19
Edificações	961.049	6.486	-	(3.018)	1.129	69.892	1.035.538
Terrenos	720.823	27.502	-	(27)	-	(12.955)	735.343
Imobilizações em andamento	4.603	111	(3.145)	-	(1.129)	-	440
	1.686.475	34.099	(3.145)	(3.045)	-	56.937	1.771.321

(i) Corresponde a parte do custo do terreno vendido, que foi transferido para o passivo, como redutor do valor de venda das unidade autônomas. Vide maiores informações através da nota explicativa 13 (b).

- (ii) Em 31 de dezembro de 2020 o respectivo montante é composto por R\$ 29.720 (R\$ 30.987 em 31 de dezembro de 2019), cujas adições não tiveram desembolso financeiro, motivo pelo qual essa informação está sendo destacada na demonstração do fluxo de caixa.

d. Movimentação da depreciação acumulada em 2020

	Saldos em 01/01/20	Adições	Transferência (i)	Saldos em 31/12/20
Edificações	(71.018)	(11.694)	1.093	(81.619)
Benfeitorias em propriedades de terceiros	-	-	-	-
	<u>(71.018)</u>	<u>(11.694)</u>	<u>1.093</u>	<u>(81.619)</u>

(i) Corresponde a depreciação do imóvel vendido, que foi transferido para o passivo em 2020, como redutor do valor de venda das unidade autônomas. Vide maiores informações através da nota explicativa 13 (b).

e. Movimentação da depreciação acumulada em 2019

	Saldos em 01/01/19	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/19
Edificações	(59.756)	(11.262)	-	(71.018)
Benfeitorias em propriedades de terceiros	-	-	-	-
	<u>(59.756)</u>	<u>(11.262)</u>	<u>-</u>	<u>(71.018)</u>

f. Revisão da vida útil

A Companhia revisou a vida útil remanescente dos bens, sendo o levantamento realizado com base em laudo técnico emitido por empresa especializada (Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações) na data base de 31 de dezembro de 2020 e 2019 e não foi identificada necessidade de alteração da vida útil.

g. Avaliação a valor justo

(i) Hierarquia do valor justo

O valor justo de cada propriedade construída foi determinado por meio de avaliação efetuada pela mesma empresa especializada. A metodologia empregada baseia-se nas normas da ABNT e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo, conjugadas com a informação de nível 2 obtida a partir de dados de mercado observáveis em transações envolvendo edificações comparáveis em locais similares.

(ii) Valor justo de nível 2

Os valores das propriedades foram encontrados através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do Método da Quantificação do Custo de Reprodução das benfeitorias. Desta forma, a Companhia conjugou o uso das seguintes técnicas de avaliação: abordagem de mercado e abordagem de custo.

A Companhia concedeu imóveis, ao custo líquido de R\$ 1.446.403 (R\$ 1.393.589 em 2019), em garantia de financiamentos por ela contratados e fornecimentos pactuados por empresas do Grupo C&M Dahruj.

(iii) Técnicas de avaliação e inputs não observáveis

O quadro a seguir demonstra o método de avaliação utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como os inputs não observáveis significativos utilizados:

Técnicas de avaliação	Relacionamento entre inputs significativos não observáveis e mensuração do valor justo
<p>Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.</p> <p>O valor referente ao imóvel foi determinado através do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias através do método da quantificação do custo de reprodução das benfeitorias.</p> <p>Fator de Comercialização Obtido através da relação entre o Valor de Venda do imóvel avaliando, considerando-o como pronto e o seu Custo de Reposição.</p> <p>Para o presente caso, o fator de comercialização foi obtido através de um Fluxo de Caixa.</p> <p>O Fator de Comercialização corresponderá ao quociente encontrado entre o Valor Futuro calculado pelo Fluxo de Caixa e o Valor Total (terreno + construção + outras benfeitorias).</p>	<p>O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Houvesse alteração de área construída (ampliação dos imóveis da CGD Empreendimentos); - Se as áreas de terrenos avaliadas e utilizadas em cálculo sofressem alterações em sua metragem; - O crescimento esperado dos preços constantes no mercado imobiliário sofressem alterações significativas no mercado imobiliário e forem superiores ou inferiores ao praticado, não sendo aceitável dentro do campo de arbitrio -15% e +15% da amplitude do valor central.

9 Imobilizado

a. Composição do saldo

	Taxa de depreciação % a.a.	2020		2019	
		Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Total	Total
Edificações (a)	4	22.704	(5.038)	17.666	27.464
Terrenos		8.560	-	8.560	6.260
Veículos	5	2.860	(157)	2.703	1.740
Móveis e utensílios	10	5.609	(1.192)	4.417	1
Imobilizações em andamento		17.813	-	17.813	5.359
		57.546	(6.387)	51.159	40.824

- (a) Os dois imóveis existentes, não são mantidos para renda e estão sendo usados pela Companhia, razão pela qual a Administração decidiu por registrar a depreciação destes ativos, em 2020, calculando retroativamente, à data de aquisição dos ativos. O montante da depreciação acumulada incorrida até 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 5.266. A Administração da Companhia concluiu que o custo histórico de aquisição melhor reflete o valor do ativo imobilizado, baseado na avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nos ativos que foram avaliados, não identificando necessidade de constituir provisão para *impairment*.

b. Movimentação do custo em 2020

	Saldos em 01/01/20	Adições (i)	Baixas	Transferências	Saldos em 31/12/20
Imobilizado					
Edificações	27.464	-	-	(4.760)	22.704
Terrenos	6.260	-	-	2.300	8.560
Veículos	1.740	1.790	(670)	-	2.860
Móveis e utensílios	1	849	(1)	4760	5.609
Imobilizações em andamento	5.359	12.454	-	-	17.813
	<u>40.824</u>	<u>15.093</u>	<u>(671)</u>	<u>2.300</u>	<u>57.546</u>

c. Movimentação do custo em 2019

	Saldos em 01/01/19	Adições (i)	Baixas	Transferências	Saldos em 31/12/19
Imobilizado					
Edificações	45.529	1.658	(19.723)	-	27.464
Terrenos	12.010	-	(5.750)	-	6.260
Veículos	1.121	619	-	-	1.740
Móveis e utensílios	1	50	(50)	-	1
Imobilizações em andamento	-	5.359	-	-	5.359
	<u>58.661</u>	<u>7.686</u>	<u>(25.523)</u>	<u>-</u>	<u>40.824</u>

- (i) Em 31 de dezembro de 2020 o respectivo montante é composto por R\$ 2.589 (R\$ 290 em 31 de dezembro de 2019), cujas adições não tiveram desembolso financeiro, motivo pelo qual essa informação está sendo destacada na demonstração do fluxo de caixa.

d. Movimentação da depreciação acumulada em 2020

	Saldos em 01/01/20	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/20
Imobilizado				
Edificações	-	(5.038)	-	5.038
Veículos	-	(316)	159	157
Móveis e utensílios	-	(1.192)	-	1.192
	<u>-</u>	<u>(6.546)</u>	<u>159</u>	<u>6.387</u>

10 Fornecedores

	2020	2019
Fornecedores de obras	<u>2.425</u>	<u>1.908</u>

11 Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Encargos	Vencimento final	2020	2019
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 2,4% a.a.	03/03/2022	1.447	2.603
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 2,43% a.a.	26/12/2023	13.094	16.737
Banco ABC Brasil S.a. (a)	CDI + 2,43% a.a.	02/01/2024	2.652	3.506
Banco Safra S.A. (a)	4,0022%a.a.	29/06/2020	-	10.001
Banco Bradesco S.A. (a)	6,10%a.a.	15/12/2020	-	10.144
Banco ABC Brasil S.a. (b)	CDI + 2,43% a.a.	26/12/2023	2.249	3.573
Banco ABC Brasil S.a. (b)	CDI + 2,43% a.a.	04/12/2023	3.284	4.368
Banco do Brasil S.A. (b)	CDI + 2,40% a.a.	25/05/2023	20.668	26.979
Banco Santander do Brasil S.A. (c)	11,35%a.a.	26/04/2021	1.310	4.947
Debêntures – 1ª Série (d)	CDI + 1,50% a.a.	20/09/2022	10.009	10.014
Debêntures – 2ª Série (d)	8,71% a.a.	20/09/2027	168.402	186.370
Alfa Arrendamento Mercantil (e)	0,79% a.m	04/06/2021	137	387
Safra Leasing S.A. (e)	15,12%a.a.	20/04/2020	-	50
			223.252	279.679
Parcelas classificadas no passivo circulante			37.346	57.907
Parcelas classificadas no passivo não circulante			185.906	221.772
Movimentação das dívidas				
Saldo em 31 de dezembro de 2018				269.840
Captações				220.489
(-) Pagamentos do principal				(209.610)
(-) Pagamentos de juros				(26.395)
Encargos financeiros sobre os empréstimos				25.355
Saldo em 31 de dezembro de 2019				279.679
Movimentação das dívidas				
Saldo em 31 de dezembro de 2019				279.679
Captações				6.000
(-) Pagamentos do principal				(62.550)
(-) Pagamentos de juros				(19.074)
Encargos financeiros sobre os empréstimos				19.197
Saldo em 31 de dezembro de 2020				223.252
A composição do saldo em 31 de dezembro de 2020, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:				
2021				37.346
2022				44.491
2023				36.677
2024 em diante				104.738
				223.252

- (a) Referem-se a cédulas de crédito bancário, para capital de giro, garantidas com aval dos sócios. Adicionalmente, foram prestadas fianças pelas seguintes empresas do Grupo, CMJ Comércio de Veículos Ltda. e CMD Automóveis Ltda..
- (b) Objetivando melhorar o perfil dos compromissos e reduzir o custo do serviço da dívida, a Companhia optou pela portabilidade dos débitos tomados para capital de giro, migrando as CCB's para outros credores. Em garantia, além do aval dos sócios, foram cedidos fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos contratos de locação firmados com a Wal-Mart Brasil Ltda. e Anhanguera Educacional Ltda., com vencimentos finais previstos para março de 2022 e março de 2027, respectivamente.

- (c) Em 26 de abril de 2018, a CGD tornou-se credora do Grupo Itavema (Liberdade Participações), quando da realização da venda do imóvel de Manaus. Concomitantemente, o Grupo Itavema que já era devedor do Banco Santander, em captação de empréstimo pretérito, firmou Instrumento de Confissão de Dívida com a Companhia, que não é parte desta captação, mas concordou, na qualidade de coproprietária, com a realização da Dação em Pagamento, da parte que lhe cabe do imóvel, firmando cédula de crédito bancário com o Santander, no montante de R\$ 10.171. Em decorrência da dação em pagamento, o Grupo Itavema torna-se devedor da CGD, nas exatas condições e taxas assumidos perante o Banco, a ser liquidado em 36 parcelas fixas, mensais e consecutivas de R\$ 333, sempre um dia antes do recebimento do crédito decorrente da venda da propriedade, descrita na Nota Explicativa 5.
- (d) Em 15 de agosto de 2019, a Companhia emitiu 200.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476/2009, estando, portanto, dispensada do registro de distribuição. Os recursos obtidos foram principalmente destinados ao pré-pagamento de dívidas bancárias e para capital de giro.

O valor total da emissão é de R\$ 200.000, sendo emitidas 200.000 debêntures, em duas séries, nominativas e escriturais. Os recursos obtidos foram destinados ao pré-pagamento de dívidas e para capital de giro. As debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis por ações de outra sociedade. São da espécie quirografária, com garantia real e fidejussória adicional, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Em 31 de dezembro de 2020, a posição das debêntures está assim descrita:

Emissão	Série	Encargos	Vencimento	2020
1ª emissão	1ª série	CDI + 1,50%a.a.	20/09/2022	10.009
1ª emissão	2ª série	8,71%a.a.	20/09/2027	168.402
				<u>178.411</u>

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2020, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2021	19.841
2022	29.152
2023	24.752
2024	24.804
2025 em diante	<u>79.862</u>
	<u><u>178.411</u></u>

Os juros remuneratórios são calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* e amortizados mensalmente. As garantias reais são representadas por imóveis de titularidade da Companhia. Os direitos creditórios são representados pelo fluxo de recebimento futuro dos empreendimentos, dados em garantia no eventual inadimplemento junto às instituições financeiras. Adicionalmente, foram prestadas fianças pelos Sócios e pelas seguintes empresas do Grupo, CMJ Comércio de Veículos Ltda. e CMD Automóveis Ltda..

A 1ª emissão de debêntures não contempla a manutenção de índices financeiros, apurados e revisados anualmente pelo Agente Fiduciário.

- (e) Corresponde a contratos de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de 2 veículos usados, com vencimento final previsto para junho de 2021, no montante total de R\$ 437.

12 Cédula de crédito imobiliário - CCI

Em 10 de dezembro de 2010, a Companhia efetuou uma captação de recursos por meio da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para a securitização dos recebíveis de aluguéis do imóvel localizado na cidade de Cordeirópolis, atualmente locado à Nestlé Brasil.

O valor líquido da CCI emitida é de R\$ 85.595 e o saldo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está assim demonstrado:

	2020	2019
Saldo inicial	89.599	98.641
Apropriação da receita, deduzida dos custos de captação	(26.180)	(24.274)
Encargos financeiros	22.175	15.232
	<hr/>	<hr/>
Saldo final	85.594	89.599
	<hr/>	<hr/>
Parcelas classificadas no passivo circulante	27.817	24.666
	<hr/>	<hr/>
Parcelas classificadas no passivo não circulante	57.777	64.933
	<hr/>	<hr/>

O montante captado será pago em 120 parcelas mensais de R\$ 705, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M. Em garantia da CCI foram concedidos: (i) alienação fiduciária do imóvel locado; (ii) cessão fiduciária de créditos imobiliários; (iii) cessão fiduciária de uma aplicação financeira e (iv) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj.

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2020, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2021		27.817
2022		27.729
2023		25.907
2024		4.141
		<hr/>
		85.594
		<hr/>

Desde março de 2014, foi acordado que todos os recebimentos de aluguel seriam feitos diretamente pela locatária ao credor, sem transitar pelo caixa da Companhia.

13 Receitas de cessões a apropriar

	2020	2019
Antecipação de recebíveis (a)	824	2.269
Cessão de direitos creditórios (b)	15.344	15.596
Aluguel recebido antecipadamente	950	470
	<hr/>	<hr/>
	17.118	18.335
	<hr/>	<hr/>
Parcelas classificadas no passivo circulante	2.610	3.478
	<hr/>	<hr/>
Parcelas classificadas no passivo não circulante	14.508	14.857
	<hr/>	<hr/>

- (a) Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou uma antecipação dos recebíveis de aluguéis de alguns andares do *Edifício Dahruj Towers*, localizado na cidade de Campinas. O valor líquido da antecipação é de R\$ 6.436, calculado mediante a aplicação de taxa de desconto linear de 15,81% a.a., e o saldo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está assim demonstrado:

	2020	2019
Saldo inicial	2.269	2.777
Apropriação da receita, deduzida dos custos de captação	(1.579)	(1.439)
Encargos financeiros	134	931
Saldo final	824	2.269

O montante será apropriado em 66 parcelas mensais, sem incidência de juros e com atualização mensal do IGP-M. Em garantia da operação foram concedidos: (i) cessão fiduciária de créditos imobiliários; e (ii) fiança dos garantidores, englobando diversas empresas do Grupo C&M Dahruj.

- (b) Em 26 de março de 2019, a Companhia efetuou a alienação do imóvel da Av. Conselheiro Carrão, localizado na cidade de São Paulo, participando de um empreendimento imobiliário misto como permutante, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. Dentro do Acordo, como parte do pagamento do terreno, a incorporadora cedeu à Companhia direitos creditórios de 34 unidades autônomas já comercializadas, no montante estimado de R\$ 21.700, cuja apropriação da receita, deduzida do custo correspondente, está prevista para ocorrer de acordo com o fluxo financeiro dos contratos firmados com os adquirentes das referidas unidades autônomas, que ultrapassa o término do exercício social seguinte.

O saldo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está assim demonstrado:

	2020	2019
Valor estimado da alienação	21.700	21.700
(-) Custo de aquisição do terreno atribuído às unidades autônomas	(3.224)	(3.046)
(-) Apropriação líquida no exercício	(3.132)	(3.058)
	15.344	15.596

A composição do saldo em 31 de dezembro de 2020, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

2021		1.916
2022		13.428
		15.344

14 Impostos e contribuições a recolher

	2020	2019
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	10.369	10.985
COFINS	335	591
PIS	72	128
IPTU (b)	6.315	4.358
ISS	110	109
IOF	143	143
ICMS	7	1
Outros impostos e contribuições	24	32
	17.375	16.347
Parcelas classificadas no passivo circulante	7.901	6.235
Parcelas classificadas no passivo não circulante	9.474	10.112

Visando realinhar seu passivo fiscal até março de 2017, em outubro de 2017, a Companhia aderiu à programas de parcelamento federal e municipal, comentados abaixo.

Composição dos impostos parcelados

	Circulante		Longo Prazo	
	2020	2019	2020	2019
Parcelamento - Lei nº 13.496/2017 (a)	895	873	9.474	10.112
	895	873	9.474	10.112

- (a) O IRPJ e a CSLL do 4º trimestre de 2015 e do 1º ao 4º trimestres de 2016, nos montantes de R\$ 2.873 e R\$ 7.833 (já acrescidos de encargos), respectivamente, foram incluídos no Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, instituído pela Lei 13.496/2017, de 24 de outubro de 2017. Referido programa possibilita o parcelamento dos débitos vencidos até 31 de março de 2017 em até 175 parcelas mensais e sucessivas, acrescidas da variação mensal da SELIC, mais juros de 1%a.m.. A Companhia também optou por parcelar débitos de PIS e COFINS, apurados em abril de 2016, no montante total de R\$ 74, já incluída a multa e juros até a data do balanço. Compreende também os débitos de: (i) IRPJ de 2010, pelo indeferimento de compensação de créditos julgado pela Receita Federal em 2014, no montante de R\$ 628; (ii) IRPJ do 2º trimestre de 2014, no montante de R\$ 108; (iii) saldo de IRPJ do 3º trimestre de 2015, no valor de R\$ 870; e (iv) saldo de CSLL do 3º trimestre de 2015, no montante de R\$ 356. Os débitos, homologados pela Receita Federal do Brasil, foram acrescidos de multa e juros e a dívida é corrigida pela SELIC. Em 31 de agosto de 2017, o montante destes parcelamentos ordinários, migrados para o PERT, somou R\$ 1.560.

Com a edição do Programa Especial de Regularização Tributária - PERT, os saldos de PIS/COFINS, IRPJ e CSLL em aberto foram parcelados, conforme condições descritas na Lei nº 13.496/2017. Os parcelamentos ordinários em andamento, foram migrados para o PERT. Além do pagamento em até 175 parcelas mensais, o PERT outorga reduções nos montantes de multa (50%) e juros (80%). Conforme determinado nessa Lei, a Companhia está obrigada a manter o pagamento regular das parcelas do parcelamento, podendo ser excluída do programa caso mantenha em aberto 3 parcelas, consecutivas ou não, ou de uma parcela, estando pagas todas as demais. A movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é a seguinte:

	2020	2019
Saldo inicial	10.985	11.249
Juros incorridos	273	589
Pagamentos efetuados	(889)	(853)
	10.369	10.985
Circulante	895	873
Não circulante	9.474	10.112

- (a) A Companhia entrou junto à Prefeitura de Campinas com Impugnação ao lançamento de IPTU e taxas, dos exercícios de 2015 a 2020, dos galpões do CLD 2, sob o argumento de que o lançamento foi realizado considerando área de servidão de passagem cedida à CPFL, áreas isentas por serem de preservação permanente (APP) e faixa cedida para diretriz viária a ser implantada. Os assessores jurídicos avaliam ser possível a revisão dos lançamentos na esfera administrativa. Conservadoramente, a Companhia optou por provisionar os valores devidos, atualizados até 31 de dezembro de 2020.

15 Obrigações por aquisição de imóveis

	Vencimento final	2020	2019
ARCEL S.A. Empreendimentos e Participações (a)	20/05/2021	27.500	-
Sócrates Potiguara Imóveis e Mineração Ltda. (b)	30/06/2022	11.733	22.011
Imóvel no Jardim Paulista (c)	30/09/2021	2.220	-
Saturno Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	24/05/2020	-	5.857
AESA Empreendimentos Imobiliários do ABC Ltda. (e)	31/03/2013	3.235	3.095
		<u>44.688</u>	<u>30.963</u>
Circulante		<u>41.755</u>	<u>11.899</u>
Não circulante		<u>2.933</u>	<u>19.064</u>

- (a) Em 20 de novembro de 2020, a Companhia adquiriu um imóvel na cidade de Campinas, na Av. Orosimbo Maia, 1.150, por R\$ 62.500, onde encontra-se uma concessionária Fiat, do Grupo Tempo. Foi acordado que o pagamento será realizado da seguinte forma: (i) R\$ 35.000 pagos em 2020 e (ii) saldo de R\$ 27.500, a ser pago em 20 de maio de 2021, sem qualquer reajuste.
- (b) Em 26 de dezembro de 2019, a Companhia adquiriu um imóvel na cidade de Campinas, na Av. José de Souza Campos, 200, por R\$ 24.000. Foi acordado que o pagamento será realizado da seguinte forma: (i) R\$ 2.000 pagos em 2019, a título de sinal; (ii) transferência à credora por dação em pagamento do direito sobre o empreendimento Realize, estimado em R\$ 1.000 e (iii) saldo em 30 parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas com base na variação de 100% do CDI. O contrato estará automaticamente rescindido no caso de inadimplemento de qualquer das parcelas, tendo em vista tratar-se de título executivo extrajudicial. A escritura definitiva somente se operará, de pleno direito, com o pagamento integral do preço.
- (c) Compreende à aquisição de um imóvel na cidade de São Paulo - SP, em 8 de setembro de 2020, pelo montante de R\$ 5.800, cujo pagamento se dará dentro do seguinte cronograma: (i) entrada de R\$ 1.702, liquidada em 2020; (ii) parcela intermediária de R\$ 1.074, liquidada em 14 de setembro de 2020 e (iii) saldo de R\$ 3.024 a ser pago em 12 parcelas mensais fixas, vencendo-se a primeira em 30 de outubro de 2020 e a última em 30 de setembro de 2021.
- (d) Compreende à parcela residual pela aquisição de um imóvel na cidade de São Paulo - SP, em 24 de maio de 2018, pelo montante de R\$ 6.250, cujo pagamento se dará em duas parcelas: (i) entrada de R\$ 1.000, liquidada em 2018 e (ii) saldo acrescido da variação do IGP-M, a ser pago em parcela única em até 24 meses após a compra, desde que atestada a plena e completa remediação do imóvel em relação às eventuais contaminações ambientais existentes em decorrência da atividade desenvolvida no imóvel (posto de combustível). Conforme previsto no contrato, a obrigação ambiental é da vendedora e isenta a Companhia de toda e qualquer responsabilidade, por eventuais indenizações, prejuízos, despesas, multas e penalidades suportados.
- (e) Corresponde à parcela residual pela aquisição de um imóvel na cidade de Santo André - SP, em 16 de março de 2012, pelo montante de R\$ 20.000, cujo pagamento, em parcela única acrescida da variação do IPCA, está vinculado à solução de pendências construtivas das benfeitorias junto à Prefeitura local, estimada para ocorrer dentro do prazo de um ano. Parte do imóvel encontra-se gravada por hipoteca em favor de terceiros para garantia de cumprimento de obrigação contratual da empresa Anhanguera Educacional Participações S.A., no valor de R\$ 20.000, vencido em 10 de dezembro de 2013. O saldo será pago somente após a liberação da hipoteca da Anhanguera Educacional.

16 Provisão para contingências

A Companhia é parte (pólo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para contingências tributárias no montante abaixo demonstrado, o qual é considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

	2020	2019
Provisão para contingência	(95)	(95)
(-) Depósito judicial	321	321
	226	226

A demanda tributária, provisionada pela Companhia refere-se a incidência de IPI sobre operação de arrendamento mercantil, cujo depósito judicial está vinculado à demanda registrada no passivo. Com base na opinião dos advogados, não há valores cuja probabilidade seja possível de perda.

17 Imposto de renda e contribuição social e impostos diferidos

a. Correntes

Em 2020 e 2019 a Companhia adotou o regime de tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido com base no lucro real.

	2020	2019
Resultado antes dos impostos	97.039	67.118
Adições (exclusões):	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	711	834
Depreciação do ativo imobilizado de exercícios anteriores	5.266	-
Ajuste a valor justo da propriedade para investimento, líquido dos impostos	(85.540)	(56.937)
Ajuste da depreciação societária da propriedade para investimento	(3.057)	(3.342)
Outros	(1.251)	(2.317)
Lucro fiscal	13.168	5.356
Imposto de renda e contribuição social correntes – 34%	(4.477)	(1.821)

Diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos referem-se aos efeitos fiscais decorrentes de ajuste a valor justo (*fair value*) das propriedades para investimento. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$ 440.630 (em 31 de dezembro de 2019 - R\$ 411.571) e o efeito no resultado do exercício de 2020 é de R\$ 29.059 (R\$ 19.335 em 2019), conforme apresentado abaixo:

	2020	2019
Propriedade para investimento mais valia - ano anterior	1.211.350	1.154.413
Movimentação do ano (Nota 8)	85.540	56.937
Base	1.296.890	1.211.350
Imposto de renda e contribuição social diferidos 34%	440.942	411.859
Outros	(312)	(288)
Total do imposto de renda diferido	440.630	411.571
Movimentação do exercício - efeito no resultado	29.059	19.335

18 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, está representado por 62.610.000 ações ordinárias nominativas (62.610.000 ações, em 2019) no valor nominal de R\$ 1,93 (R\$ 1,93 em 2019) cada uma.

As ações ordinárias conferem um voto nas deliberações das Assembleias Gerais. Os lucros apurados serão tratados na forma determinada pela Assembleia Geral, respeitados os preceitos contidos na legislação societária brasileira em vigor. É assegurada a distribuição mínima obrigatória de 1% do lucro líquido do exercício, após as destinações legais, salvo disposição em contrário.

b. Reservas

(i) Reserva legal

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

(ii) Reserva de lucros a realizar

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia constituiu o montante de R\$ 63.503 (R\$ 45.887, em 31 de dezembro de 2019), referente ao lucro apurado no exercício. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício, o rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo pelo valor justo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social (propriedades para investimento). Embora esteja previsto no estatuto a destinação de 1% do lucro a título de dividendos, a Administração entende que no estágio atual do negócio, a prioridade é a liquidação do saldo com partes relacionadas, motivo pelo qual nenhuma distribuição foi efetuada.

19 Receita operacional líquida

	2020	2019
Receita operacional bruta:		
Receitas de locações	85.397	97.609
Receita de venda de imóveis	-	1.670
Deduções:		
Impostos incidentes (PIS e COFINS)	(6.537)	(7.693)
Receita operacional líquida	78.860	91.586

20 Custos operacionais

	2020	2019
Custos de locação:		
Depreciação de edifícios	(11.694)	(11.262)
IPTU (a)	(1.483)	(3.454)
Crédito de PIS e COFINS sobre IPTU (b)	1.138	-
Custos de vendas	-	(1.500)
Total dos custos operacionais	(12.039)	(16.216)

- (a) A Companhia reconhece como custo operacional o IPTU somente dos imóveis locados e como despesa, os imóveis com vacância. Nos exercícios de 2020 e 2019, o custo totalizou R\$ 2.314 e R\$ 3.454, respectivamente, sendo reclassificado o valor de 2019, antes reconhecido como despesa. Em 2020, R\$ 831 foi recebido do imóvel da Avenida Francisco Matarazzo, a título de restituição.

- (b) A Companhia reconhece o IPTU como custo ou despesa da operação de locação, a depender se o respectivo imóvel estiver locado ou não. Como o IPTU tem características de insumo e é essencial e imprescindível à atividade operacional da Companhia, foram constituídos créditos de PIS e COFINS de 2015 a 2019 (de forma retrospectiva) e de 2020, ambos registrados no exercício de 2020. Os montantes reconhecidos como redutores de custo e despesa são de R\$ 1.138 e R\$ 523, respectivamente, sendo este último demonstrado na Nota Explicativa nº 22.

21 Comerciais, Gerais e Administrativas

	2020	2019
Despesas comerciais	(693)	-
Depreciação de bens do ativo imobilizado	(6.387)	-
Condomínios	(1.937)	(1.679)
Salários e encargos sociais	(220)	(311)
Honorários da Diretoria	(72)	(360)
Serviços prestados	(5.173)	(1.530)
Manutenção e conservação de imóveis	(424)	(741)
Água, luz e comunicações	(201)	(170)
Legais, cartoriais e judiciais	(207)	(472)
Outras despesas	(217)	(135)
	(15.531)	(5.398)

22 Despesas tributárias

	2020	2019
IOF/IOC	(3)	(494)
IPTU	(3.174)	(5.561)
Crédito de PIS e COFINS sobre IPTU	523	-
Laudênios e registros de escrituras	(1.714)	-
Outros	(340)	(134)
	(4.708)	(6.189)

23 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	2020	2019
Ganho líquido na mensuração de propriedades ao valor justo (a)	85.540	56.937
Resultado na venda de propriedades	3.106	913
Resultado na venda de ativo imobilizado	(216)	(10.473)
Resultado na venda de participação societária (b)	-	1.566
Outras receitas	12	-
	88.442	48.943

(a) Vide nota explicativa 8.

(b) Vide nota explicativa 7.

24 Resultado financeiro, líquido

	2020	2019
Despesas financeiras		
Desconto financeiro na antecipação de recebíveis imobiliários (vide Nota 12)	(22.175)	(15.233)
Desconto financeiro na cessão de recebíveis imobiliários (vide Nota 13)	(134)	(943)
Desconto financeiro no recebimento de créditos	-	(970)
Juros remuneratórios das debêntures	(15.213)	(7.568)
Juros sobre empréstimos bancários	(3.984)	(17.787)
Juros sobre saldos de mútuo	(600)	(373)
Juros sobre parcelamentos tributários	(251)	(558)
Juros e multa sobre tributos em atraso	(684)	(1.397)
Juros sobre obrigações por aquisição de imóveis	(742)	(789)
Outros encargos	(291)	(157)
Total de despesas financeiras	(44.074)	(45.775)
Receitas financeiras		
Resultado com instrumentos financeiros derivativos (a)	5.569	-
Juros ativos	393	953
Descontos obtidos	802	-
Outras receitas	36	48
Total de receitas financeiras	6.800	1.001
Resultado financeiro líquido	(37.274)	(44.774)

- (a) A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição à variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou às taxas fixas. Tais operações tiveram como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição das mesmas. Seguem abaixo as condições e seus efeitos no resultado:

Banco	Tipo de Operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Efeito em resultado
Bradesco	swap	18/12/19	V.C. + 3,7983%a.a. / Tx pré 6,10%a.a.	15/12/20	10.128	52
Safra	swap	26/12/19	V.C. + 4,8085%a.a. / Tx pré 6,75%a.a.	29/06/20	10.000	49
Itaú	swap	12/03/20	Tx pré 8,551535%a.a. / CDI + 1,95%a.a.	20/09/27	182.989	5.468
Ganho bruto total						5.569
Imposto de renda retido na fonte						(2.278)
Ganho líquido no exercício						3.291

25 Gerenciamento de riscos financeiros

Visão geral

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de taxas de juros e inflação; e
- Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Companhia, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais foram incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

- **Risco de crédito** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Companhia adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes e acompanhamento permanente das posições em aberto. No que tange às instituições financeiras, a Companhia somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco avaliadas por agências de rating.
- **Risco de taxas de juros e inflação** - Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca realizar captações com indexadores equivalentes àqueles que reajustam as suas receitas. A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações: (1) do IGP-M relativo à cédula de crédito imobiliário- CCI; (2) do CDI para empréstimos de capital de giro; e (3) da SELIC relativo aos refinanciamentos de tributos. A Companhia não espera efeitos significativos decorrente à exposição aos respectivos índices. As taxas de juros nas aplicações financeiras são em sua maioria vinculadas à variação do CDI e as receitas de aluguel são atualizadas anualmente pela variação do IGP-M.
- **Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro) e liquidez** - Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos no contrato de cédula de crédito imobiliário- CCI e no contrato do empréstimo vinculado à obra do empreendimento Condomínio CGD 1350.

Considerando o processo natural de suas operações, a Companhia encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 com o capital circulante líquido negativo em R\$ 104.876 (R\$ 90.527, em 2019). A Companhia possui o nível necessário de apoio financeiro das empresas do grupo (partes relacionadas) para que possa continuar com suas operações e cumprir com as suas obrigações. As dívidas da Companhia são basicamente oriundas da aquisição de ativos (dados em garantia) cujo valor justo dos imóveis (muito superior ao passivo) combinados aos contratos de arrendamento de longo prazo não resultaria em uma incerteza significativa relacionada à continuidade operacional unicamente pelo capital circulante líquido negativo.

Não há outros eventos (Patrimônio líquido/fluxo de caixa operacional negativos ou prejuízos) a serem considerados e que possam trazer dúvidas quanto à capacidade da Companhia em continuar em operação.

Gestão de capital

A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, monitora o nível de endividamento com partes relacionadas e procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada pelas empresas do Grupo C&M Dahruj.

26 Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir o qual é aprovado pela Administração da Companhia. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas *versus* condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia apresenta operação com instrumentos derivativos, vinculada à operação das debêntures, demonstradas na Nota Explicativa nº 11, sem efeito relevante.

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia não possui transações em outra moeda que não seja sua moeda funcional, dessa forma não há a exposição ao risco cambial na respectiva data.

a. Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro a seguir, e de acordo com a avaliação da Administração, não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

Instrumentos financeiros por categoria

	Nota	Classificação por categoria	Nível de Hierarquia	Valor Contábil		Valor Justo	
				2020	2019	2020	2019
Ativos Financeiros							
Caixa e Equivalentes	4	Custo Amortizado	-	7.513	240	7.513	240
Contas a receber	5	Custo Amortizado	-	23.453	32.972	23.453	32.972
Propriedades para Investimento	8	Valor justo por meio do resultado	Nível 2	1.845.643	1.700.303	1.845.643	1.700.303
Passivos Financeiros							
Fornecedores	10	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	2.425	1.908	2.425	1.908
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	223.252	279.679	223.252	279.679
Cédula de crédito imobiliário – CCI	12	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	85.594	89.599	85.594	89.599
Obrigações por aquisição de imóveis	15	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	44.688	30.963	44.688	30.963
Receita de cessões a apropriar	13	Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado	-	17.118	18.335	17.118	18.335

b. Estimativa de valores justos

Os ativos registrados a valor justo por meio do resultado são avaliados segundo as regras de hierarquização do Pronunciamento Técnico - CPC 40, conforme abaixo:

- **Nível 1** - Preços cotados em mercados ativos para ativos idênticos.
- **Nível 2** - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, onde os preços cotados (não ajustados) são para ativos e passivos similares, em mercados não ativos, ou outras informações que estão disponíveis e que podem ser utilizadas de forma indireta (derivados dos preços).

- **Nível 3** - Informações indisponíveis em função de pequena ou nenhuma atividade de mercado e que são significantes para definição do valor justo dos ativos e passivos.

O processo de mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia está classificado como Nível 2.

c. Valores estimados de mercado

A Companhia utilizou os seguintes métodos e premissas para estimar a divulgação do valor justo de seus instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2020.

- **Caixa e equivalentes de caixa** - Estão apresentados ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil.
- **Propriedade para investimento** - Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia a cada ano. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados do arrendamento da propriedade. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa então é aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de arrendador efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos do arrendamento ou do arrendador que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período de em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre a Companhia e o locatário; e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões do arrendamento ou renovações do arrendamento estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à devolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzido do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

- **Contas a receber de clientes e outros créditos** - O valor justo de contas a receber e outros créditos, excluindo obra em andamento, mas incluindo recebíveis de contratos de serviços, é estimado como o valor presente de fluxos de caixa futuros, descontado pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação. Esse valor justo é determinado para fins de divulgação.
- **Empréstimos, financiamentos (incluindo CCI) e debêntures (em moeda nacional)** - são mensurados ao custo amortizado, e estão contabilizados pelos seus valores contratuais.

O valor justo é calculado por fluxo de caixa descontado, e os recebimentos e pagamentos referem-se às previsões de fluxo de caixa no período.

* * *

Administração

Cláudio Dahruj
Diretor Comercial

Márcia Dahruj
Diretora Administrativo-Financeira

Ricardo Rodrigues Pedrozo
Contador CRC 1SP 174.418/O-7