

Demonstrações financeiras 2019



Índice

Relatório da Administração	2
Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas	
Balanço Patrimonial Individual e Consolidado(Ativo)	12
Balanço Patrimonial Individual e Consolidado(Passivo)	13
Demonstrações de Resultados -Individual e Consolidado	14
Demonstrações de Resultados Abrangentes – Individual e Consolidado	15
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido – Individual e Consolidado	16
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Individual e Consolidado	17
Demonstrações do valor adicionado – Individual e Consolidado	18
Notas Explicativas às demonstrações contábeis.....	19
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras	50
Declaração dos diretores sobre o relatório dos auditores independentes	51
Parecer do Conselho Fiscal.....	52
Parecer e Relatório de Atividades do Comitê de Auditoria	53
Comentário sobre o comportamento das projeções empresariais	56
Relatório dos auditores independentes	57

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2019

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Mesmo em um ano desafiador para o setor de habitação popular, **a Tenda deu mais um importante salto de crescimento em 2019 mantendo retornos financeiros crescentes** e se consolidando como a principal empresa exclusivamente focada em projetos voltados para as faixas 1,5 e 2 do programa Minha Casa Minha Vida.

Três principais desafios foram impostos ao longo de 2019. Em primeiro lugar, os clientes notaram uma maior restrição de crédito por parte das instituições financeiras que atuam no MCMV. Em segundo lugar, a decisão do Governo Federal de contingenciar o Orçamento Geral da União levou a um aumento dos períodos sem repasse em 2019 na comparação com anos anteriores. Por fim, a retomada da construção civil em 2019 pressionou os custos de obra ao longo do ano.

Apesar disso, a Tenda seguiu crescendo. Foram lançadas quase 18 mil unidades habitacionais em 2019, crescimento de 31,2% a/a, equivalente a um VGV de R\$ 2,58 bilhões (+34,6% a/a). Cabe destacar que **o aumento expressivo dos lançamentos veio acompanhado de um forte ritmo de vendas**, expresso em uma VSO trimestral de 28%, bem superior à dos *peers*, mesmo em um ano de crédito mais restritivo para os clientes.

Gestão sofisticada e transformação digital permitiram à Tenda atingir o centro das previsões feitas para dois indicadores-chave de desempenho operacional mesmo em cenário adverso.

- As vendas líquidas totalizaram R\$ 2,04 bilhões em 2019 tendo como aliado o desenvolvimento de três iniciativas digitais (para clientes potenciais, para clientes atuais e para vendedores) permitiram à Tenda acelerar o ritmo de vendas no segundo semestre, em um ano também impactado pelo fim do tradicional Feirão da Caixa, evento que sempre serviu de alavanca de vendas no setor.
- A margem bruta ajustada de 35,0% foi atingida com o benefício da alta performance na cobrança, atividade que foi reformulada na Tenda com inovações que passaram pela implementação de sistemas mais robustos e por ajustes nos incentivos das empresas parceiras de cobrança, entre outras medidas.

Com isso, a Tenda entregou **lucro líquido de R\$ 263,5 milhões, crescimento de 31,6% a/a**, fechando o ano com 20,7% de ROE (+3,7 p.p. a/a), 28,3% de ROIC (+4,5 p.p. a/a) e lucro de R\$ 2,71 por ação (ex-Tesouraria), alta de 36,3% a/a. Apesar da normalização dos repasses no fim de setembro, a Tenda registrou consumo de caixa de R\$ 16,1 milhões no 4T19, terminando o ano com geração de caixa de R\$ 7,2 milhões.

A Tenda reitera a sua opção por uma gestão financeira conservadora. A Companhia mantém uma posição de caixa líquido (R\$ 200,0 milhões no final de 2019), resultando em uma relação entre dívida líquida e patrimônio líquido de -14,7%. A decisão estratégica é validada pela recorrência de eventos que impactam a geração de caixa, como os atrasos nos repasses dentro do programa Minha Casa, Minha Vida. Além disso, com objetivos ambiciosos para o longo prazo, a posição de caixa líquido se mostra ainda mais importante para a Companhia.

A Tenda terminou o ano de 2019 apresentando ao mercado suas três principais alavancas de geração de valor:

- A primeira delas é **alcançar todo o potencial de crescimento do modelo de negócios atual**, baseado na construção com forma de alumínio nas regiões metropolitanas, mantendo o ritmo de uma nova região metropolitana por ano, introduzindo produtos com elevador fora de São Paulo e atingindo a liderança em todos os mercados de atuação
- A segunda é **viabilizar um modelo de negócios baseado na construção offsite**, liderando a industrialização da construção civil no país. Os primeiros passos já começaram a ser dados em 2020, com a formação de uma equipe dedicada ao projeto e com a inauguração do galpão em que serão conduzidos os primeiros pilotos do *offsite*.
- A terceira é **encarar a transformação digital como um imperativo de negócio**. Em 2019, já foi possível notar avanços significativos na experiência dos clientes da Tenda, mas essa guinada está apenas começando.

Assim, a Tenda continuará perseguindo a geração de valor aos acionistas, mantendo seu compromisso com a responsabilidade financeira e reafirmando seu foco na atuação no segmento da habitação popular, que alia uma importante demanda e ainda encontra carência de oferta no país.

OFFSITE CONSTRUCTION

Em evento realizado com investidores no dia 10 de dezembro de 2019 (*Tenda Day*), a Tenda anunciou a intenção de viabilizar a construção em fábrica (ou “*offsite construction*”) como forma de atender à demanda por habitação popular em cidades pequenas e médias. Hoje, o modelo de negócios é focado na construção com formas de alumínio como forma de garantir maior competitividade de custos, mas a atuação acaba restrita às maiores regiões metropolitanas do país.

Para viabilizar o modelo de negócios *offsite* e liderar a industrialização da construção civil no Brasil, a Tenda deve investir na validação de conceitos (produtos e tecnologias construtivas) ao longo de 2020 e 2021. Encontrando alternativas viáveis, espera iniciar o *scale-up* dos modelos comprovados a partir de 2022.

PRIMEIROS PASSOS



**Equipe dedicada,
atuando como uma *startup***



**Galpão para início das atividades
de validação dos conceitos *offsite***

No início de 2020, a Tenda dedicou uma equipe para trabalhar na validação de conceitos do *offsite construction*. Com espaço exclusivo de trabalho em São Paulo, o time dedicado ao desafio pode atuar de forma semelhante a uma *startup* mantendo-se próxima à sede corporativa da Companhia. Além disso, a Tenda também conta com um galpão onde serão conduzidos os testes de tecnologias e produtos para validação do novo modelo de negócios.

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL



Aprimorar a experiência dos clientes está no foco estratégico da Tenda. Em 2019, três iniciativas de transformação digital melhoraram a experiência dos clientes que já compraram ou que estão prestes a comprar seu Tenda.

- **Novo aplicativo para quem quer comprar**, permite simular compra e agendar visita
- **Novo aplicativo para quem já comprou**, permite acompanhar o andamento da obra
- **Novo sistema para vendedores**, aumenta a capilaridade das vendas e facilita a compra

SOBRE A TENDA

A Construtora Tenda S.A. (B3: TEND3) é a segunda maior construtora brasileira focada em habitação popular. Listada no Novo Mercado, o mais alto nível de governança corporativa da B3, a Companhia concentra suas atividades em nove regiões metropolitanas do Brasil, atuando com foco nas faixas 1,5 e 2 do programa federal "Minha Casa, Minha Vida" ("MCMV"). Com uma estratégia de crescimento sustentável, excelência em execução e sólido modelo de negócios, a Tenda tem sido capaz de entregar resultados financeiros crescentes, mantendo sua visão de oferecer aos investidores os maiores retornos no setor de habitação.

MODELO DE NEGÓCIOS

O modelo de negócios da Companhia é baseado em uma abordagem industrial da construção civil, ancorada em três pilares: produtos padronizados, coordenação entre atores e continuidade produtiva.

- O foco em habitação popular permitiu à Tenda o desenvolvimento de produtos padronizados, o que permite a busca por ganhos de escala e melhoria contínua. A Companhia atua com uma única SKU nos prédios sem elevador;
- A Tenda atua exclusivamente em regiões metropolitanas do Brasil, onde a formação anual de famílias garante uma demanda constante e permite à Companhia construir de forma eficiente, com o uso de formas de alumínio (o que garante maior controle dos projetos desenvolvidos) e mão-de-obra própria (quase todas as atividades relacionadas à estrutura dos edifícios são feitas por funcionários contratados diretamente pela Tenda);
- Quebrando paradigmas da construção civil, a Tenda criou o conceito de linhas de produção (em substituição à produção em batelada), trazendo conceitos da Engenharia de Produção para a Engenharia Civil

A melhoria contínua, advinda da abordagem industrial, permite a redução do custo de construção, o que viabiliza a oferta de produtos mais acessíveis na comparação com os peers. Com preços mais baixos, a Tenda garante uma velocidade de vendas superior, o que traz um ganho de escala que retroalimenta os benefícios da abordagem industrial e permite crescimento e geração de valor.

MERCADO DE ATUAÇÃO

O mercado de atuação da Tenda foca em empreendimentos imobiliários que se enquadram nas faixas 1,5 e 2 do MCMV. O Brasil tem mercado potencial significativo, de cerca de 1 milhão de moradias por ano para famílias com renda mensal de até R\$ 4.000, mas apenas uma fração disso consegue ser atendida pelo MCMV. Em 2019, de acordo com dados do FGTS, menos de 300 mil novas moradias foram contratadas nas faixas 1,5 e 2 do programa.

PRODUTOS

Os empreendimentos da Tenda contam com apartamentos de dois quartos e área privativa de aproximadamente 40 metros quadrados, sendo dois dormitórios, um banheiro e uma sala com cozinha americana. Na adoção do atual modelo de negócios, em 2013, a Tenda focou apenas em torres de até 5 andares (sem elevador). Em 2016, a Tenda iniciou o desenvolvimento de soluções mais verticalizadas, com o lançamento dos primeiros empreendimentos com até 11 pavimentos (e um elevador), solução que atende as regiões metropolitanas de São Paulo e Salvador. Em 2019, foram lançados em São Paulo empreendimentos com mais de 12 pavimentos (e pelo menos 2 elevadores). Projetos com torres mais altas dão acesso a terrenos mais centralizados em algumas regiões metropolitanas, o que permite à Tenda acessar um espectro maior de rendas dentro das faixas 1,5 e 2 do MCMV, ampliando assim seu *addressable market*.

CENÁRIO DE MERCADO

SETOR IMOBILIÁRIO

De acordo com informações de empresas associadas à Abrainc (Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias), o número de unidades lançadas pelo setor de construção civil em 2019 foi 10,7% superior ao do ano anterior com base em dados de janeiro a novembro. Entretanto, houve queda de 1,1% a/a no total de unidades vendidas no mesmo período. 78,8% dos lançamentos e 69,8% das vendas realizadas entre dezembro de 2018 e novembro de 2019 pelas empresas associadas à Abrainc corresponde a unidades comercializadas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

MINHA CASA, MINHA VIDA (MCMV)

O Programa foi instituído pelo Governo Federal em abril de 2009 com o intuito de reduzir o déficit habitacional por meio de financiamentos e subsídios para a construção de novas moradias. É composto por três principais modalidades:

- A Faixa 1 atende famílias com renda mensal de até R\$ 1.800 com unidades habitacionais contratadas pelo governo. Nesta faixa, as famílias pagam um valor simbólico pela unidade (recebem subsídios de até 90% do preço da unidade). A Faixa 1 é 100% subsidiada pelo Orçamento Geral da União. A Tenda não atua na faixa 1 do MCMV, em que há um importante declínio no número de novas unidades habitacionais sendo produzidas anualmente
- As Faixas 1,5 e 2 atendem famílias com renda mensal de até R\$ 4.000. Na faixa 1,5, o limite de renda é de R\$ 2.600,00, com subsídio máximo de R\$ 47.500,00 e taxa de juros de 5,0% a.a. Já na faixa 2, o limite de renda é de R\$ 4.000,00, com subsídio máximo de R\$ 29.000,00 e taxa de juros de 5,5% a.a. a 7,0% a.a. Atualmente, 90% dos subsídios concedidos aos beneficiários das faixas 1,5 e 2 do MCMV são oriundos do FGTS (os 10% restantes vêm do Orçamento Geral da União – OGU). O FGTS também é o *funding* para os financiamentos nesse segmento
- A Faixa 3 atende famílias com renda mensal de até R\$ 9.000. Trata-se de uma solução de mercado, com financiamentos oferecidos pelos bancos privados.

De acordo com dados do FGTS, foram concedidos subsídios para a contratação de aproximadamente 287 mil unidades habitacionais nas faixas 1,5 e 2 do MCMV, queda de 13% com relação a 2018. Ao longo de 2019, os beneficiários do MCMV também notaram uma maior restrição de acesso a crédito para o financiamento das unidades habitacionais junto à instituição financeira. Apesar disso, a Tenda reafirma seu compromisso com a habitação popular, segmento que permite à Tenda desenvolver seu diferencial competitivo no setor da construção.

FGTS

Principal fonte de recursos para as faixas 1,5 e 2 do MCMV, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) concedeu R\$ 7,8 bilhões em subsídios no ano de 2019, queda de 15,4% com relação ao ano anterior (R\$ 9,2 bilhões). De acordo com o Orçamento do FGTS para 2020, apresentado em fevereiro, o Fundo deve conceder até R\$ 9 bilhões em subsídios no ano. Gerido e administrado por um Conselho Curador composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal, as disponibilidades do FGTS foram utilizadas pelo Governo Federal em 2017 e 2019 como forma de aquecer a economia.

DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

O VGV lançado em 2019 atingiu R\$ 2,58 bilhões, crescimento de 34,6% com relação a 2018. Em 2019, foram lançados na RM de São Paulo os primeiros empreendimentos da Tenda com torres com mais de 10 andares (2 ou mais elevadores). Com isso, a RM de São Paulo cresceu 51,8% a/a em 2019, passando a representar 35,7% do VGV lançado no país em 2019 (frente a 31,7% em 2018). A RM do Rio de Janeiro cresceu 46,3% a/a em 2019 e atingiu 24,0% do VGV lançado pela Companhia no ano. A RM de Salvador, que representa 15,7% do VGV lançado pela Tenda em 2019, teve como destaque o lançamento dos três primeiros empreendimentos com elevador fora da RM de São Paulo.

Lançamentos	2019	2018	A/A (%)
Número de empreendimentos	63	49	28,6% ↑
VGv (R\$ milhões)	2.575,1	1.912,7	34,6% ↑
Número de unidades lançadas	17.894	13.636	31,2% ↑
Preço médio por unidade (R\$ mil)	143,9	140,3	2,6% ↑
Tamanho médio dos empreendimentos (em unidades)	284	278	2,1% ↑

VENDAS

As vendas brutas totalizaram R\$ 2,05 bilhões em 2019, crescimento de 9,4% a/a. Enquanto houve crescimento de 10,2% a/a no número de unidades vendidas brutas, o preço médio unitário teve queda de 0,7% a/a. O aumento da participação de São Paulo no mix de vendas brutas (de 28,6% em 2018 para 35,4% em 2019) mitigou o impacto das reduções de preço médio unitário por região, adotada em meio a cenário mais restritivo para o MCMV no ano.

As vendas líquidas em 2019 totalizaram R\$ 2,04 bilhões, próximo ao centro do *guidance* estabelecido para o ano. A velocidade sobre a oferta ("VSO Líquida") foi de 56,3% em 2019, equivalente a uma média trimestral de 28,1%, 2,6 p.p. inferior à de 2018 (30,7%). A redução reflete o ambiente mais restritivo para aprovação de crédito dos clientes nas instituições financeiras e a redução da participação da Companhia na faixa 1,5 do programa MCMV (26,3% das vendas líquidas em 2019 versus 55,9% em 2018).

(VGv, R\$ milhões)	2019	2018	A/A (%)
Vendas Brutas	2.239,4	2.047,2	9,4% ↑
Distratos	199,8	192,4	3,9% ↑
Vendas Líquidas	2.039,6	1.854,8	10,0% ↑
% Lançamentos ¹	51,5%	46,2%	5,3 p.p. ↑
% Estoque	48,5%	53,8%	(5,3 p.p.) ↓
Distratos / Vendas Brutas	8,9%	9,4%	(0,5 p.p.) ↓
VSO Líquida	56,3%	61,8%	(5,5 p.p.) ↓

1. Lançamentos do ano corrente.

UNIDADES REPASSADAS, ENTREGUES E OBRAS EM ANDAMENTO

O VGV repassado totalizou R\$ 1,65 bilhão em 2019, aumento de 16,5% a/a. A Tenda encerrou 2019 com 67 obras em andamento, crescimento de 52,3% frente a 2018 (44 obras), superior ao crescimento de 28,6% a/a no número de empreendimentos lançados.

Repasses, Entregas e Andamento	2019	2018	A/A (%)
VGV Repassado (em R\$ milhões)	1.641,1	1.648,3	(0,4%) ↓
Unidades Repassadas	13.951	13.204	5,7% ↑
Unidades Entregues	10.368	10.244	1,2% ↑
Obras em andamento	67	44	52,3% ↑

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

O estoque a valor de mercado no final de 2019 totalizou R\$ 1,58 bilhão em VGV, aumento de 14,5% na comparação com o trimestre anterior e de 38,2% com o mesmo trimestre do ano anterior. O estoque pronto teve redução de 37,1% a/a, totalizando R\$ 45,4 milhões (apenas 2,9% do total, abaixo dos 4,5% do total no 3T19).

Estoque a Valor de Mercado	2019	2018	A/A (%)
VGV (R\$ milhões)	1.581,6	1.144,5	38,2% ↑
Número de unidades	10.963	8.000,0	37,0% ↑
Preço médio por unidade (R\$ mil)	144,3	143,1	0,8% ↑

Status de Obra	4T19	0% a 30% Concluído	30% a 70% Concluído	Mais de 70% Concluído	Concluído
VGV (R\$ milhões)	1.581,6	822,3	636,7	77,2	45,4

BANCO DE TERRENOS

No final de 2019, o banco de terrenos atingiu VGV de R\$ 10,62 bilhões, alta de 19,4% a/a. Em um ano forte em lançamentos, o crescimento do banco de terrenos garante estabilidade para a política de manutenção de *landbank* equivalente a 3 anos de lançamentos nas regiões metropolitanas de atuação.

Banco de Terrenos ¹	2019	2018	A/A (%)
Número de Empreendimentos	292	253	15,4% ↑
VGV (em R\$ milhões)	10.619,4	8.893,6	19,4% ↑
Aquisições/Ajustes (em R\$ milhões)	4.300,9	4.111,2	4,6% ↑
Número de unidades	72.159	60.124	20,0% ↑
Preço médio por unidade (em R\$ mil)	147,2	147,9	(0,5%) ↓
% Permuta Total	34,6%	24,2%	10,4 p.p. ↑
% Permuta Unidades	8,4%	11,1%	(2,7 p.p.) ↓
% Permuta Financeiro	26,2%	13,0%	13,2 p.p. ↑

1. A Tenda detém 100% de participação societária de seu Banco de Terrenos.

RESULTADOS FINANCEIROS

RECEITA LÍQUIDA, LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

Em 2019, a receita operacional líquida foi de R\$ 1,95 bilhão, +16,0% a/a. O lucro bruto ajustado atingiu R\$ 681,7 milhões, 11,7% maior do que em 2018, fazendo com que a margem bruta ajustada totalizasse 35,0%, dentro do limite do guidance informado pela Companhia para 2019 (entre 34,0% e 36,0%).

(R\$ milhões)	2019	2018	A/A (%)
Receita Líquida	1.950,1	1.681,3	16,0% ↑
Lucro Bruto	648,1	585,8	10,6% ↑
Margem Bruta	33,2%	34,8%	(1,6 p.p.) ↓
(-) Custos Financeiros	33,6	24,7	36,2% ↑
Lucro Bruto Ajustado¹	681,7	610,5	11,7% ↑
Margem Bruta Ajustada	35,0%	36,3%	(1,4 p.p.) ↓

1. Ajustado por juros capitalizados.

DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas com vendas totalizaram R\$ 162,5 milhões em 2019, 11,9% maior do que no ano anterior, representando 7,3% das vendas brutas no ano, alta de 0,2 p.p. em relação a 2018, devido aos esforços adicionais de vendas dado o cenário mais restritivo a crédito e com a redução da participação de faixa 1,5 no mix de vendas da Tenda (26,3% das vendas líquidas em 2019 versus 55,9% das vendas líquidas em 2018). As despesas gerais e administrativas ("G&A") corresponderam a 6,0% da receita operacional líquida em 2019, queda de 1,4 p.p. a/a.

(R\$ milhões)	2019	2018	A/A (%)
Despesas com Vendas	(162,5)	(145,3)	11,9% ↑
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)	(117,1)	(123,8)	(5,4%) ↓
Total de Despesas SG&A	(279,6)	(269,1)	3,9% ↑
Despesas com Vendas / Vendas Brutas	7,3%	7,1%	0,2 p.p. ↑
G&A / Receita Operacional Líquida	6,0%	7,4%	(1,4 p.p.) ↓

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

A conta de outras receitas e despesas operacionais totalizou R\$ 60,5 milhões em 2019, queda de 25,8% a/a.

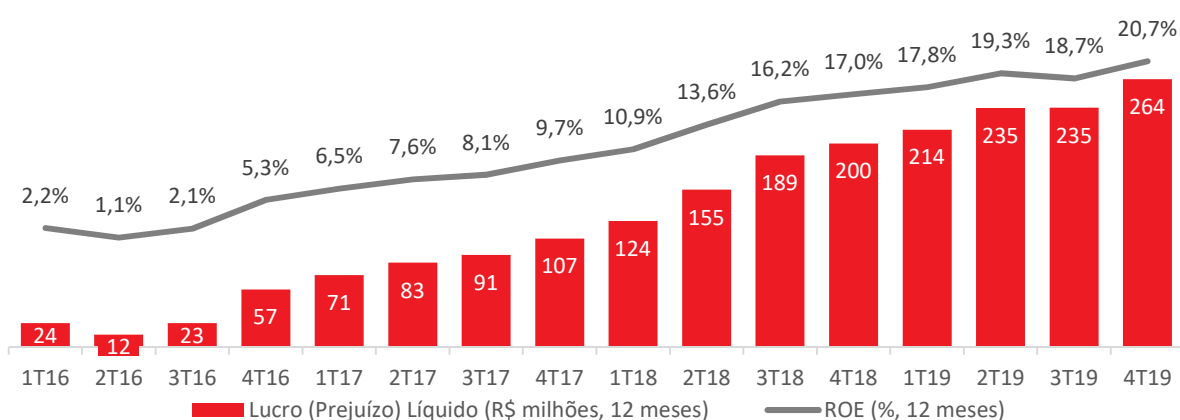
(R\$ milhões)	2019	2018	A/A (%)
Outras Receitas e Despesas Operacionais	(60,5)	(81,5)	(25,8%) ↓
Despesas com demandas judiciais	(39,8)	(53,9)	(26,2%) ↓
Outras	(20,7)	(27,6)	(24,9%) ↓
Equivalência Patrimonial	3,2	0,6	(424,1%) ↓

LUCRO LÍQUIDO

Em 2019, o lucro líquido da Tenda totalizou R\$ 263,5 milhões, 31,6% maior comparado a 2018, decorrente da combinação do crescimento de 10,6% a/a no lucro bruto e da redução de 25,8% a/a nas despesas operacionais. O lucro por ação em 2019, desconsideradas as ações em tesouraria, foi de R\$ 2,80, crescimento de 15,4% a/a.

(R\$ milhões)	2019	2018	A/A (%)
Resultado Líquido após IR & CSLL	264,4	201,3	31,3% ↑
(-) Participação Minoritários	(0,9)	(1,1)	17,6% ↑
Lucro Líquido	263,5	200,3	31,6% ↑
Margem Líquida	13,5%	11,9%	1,6 p.p. ↑

Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ milhões, 12 meses) e ROE (% , 12 meses)



CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

(R\$ milhões)	Dezembro 19	Setembro 19	T/T (%)	Dezembro 18	A/A (%)
Caixa e equivalentes de caixa	48,4	58,9	(17,9%) ↓	34,3	41,0% ↑
Aplicações financeiras	1.022,1	917,4	11,4% ↑	821,3	24,5% ↑
Caixa Total	1.070,5	976,3	9,6% ↑	855,6	25,1% ↑

ENDIVIDAMENTO

A Companhia encerrou 2019 com uma dívida total de R\$ 870,4 milhões, *duration* de 29,1 meses e custo médio ponderado da dívida de 5,9% a.a. 93,1% da dívida bruta da Companhia está atrelada a emissões no mercado de capitais com *benchmark* CDI.

Cronograma de Vencimento da Dívida (R\$ milhões)	4T19	Financiamento a Construção (SFH)	Dívida Corporativa
2020	12,6	8,5	5,6
2021	429,9	23,5	404,8
2022	122,7	22,7	100,0
2023	180,3	5,3	175,0
2024	125,0	0,0	125,0
Dívida Total	870,4	60,0	810,4

DÍVIDA LÍQUIDA

A Tenda apresenta relação entre dívida líquida e patrimônio líquido negativa em 14,7%, sendo assim uma das empresas mais desalavancadas do setor.

(R\$ milhões)	Dezembro 19	Dezembro 18	A/A (%)
Dívida Bruta	870,4	542,5	60,5% ↑
(-) Caixa e equivalentes de caixa e Aplicações financeiras	(1.070,5)	(855,6)	25,1% ↑
Dívida Líquida	(200,0)	(313,1)	36,1% ↑
Patrimônio Líquido + Minoritários	1.351,7	1.203,8	12,3% ↑
Dívida Líquida / (Patrimônio Líquido + Minoritários)	(14,7%)	(26,0%)	11,3 p.p. ↑
EBITDA Ajustado (12 meses)	359,8	282,7	27,3% ↑

GERAÇÃO DE CAIXA E DISTRIBUIÇÃO DE CAPITAL

Em 2019, a Tenda totalizou uma geração de caixa de R\$ 7,2 milhões no ano. Ao longo do ano, a Tenda distribuiu R\$ 120,2 milhões para os acionistas, o equivalente a um payout de 45,6%.

(R\$ milhões)	2019	2018	A/A (%)
Recompra de ações	62,5	73,2	(14,7%) ↓
Dividendos pagos	57,8	0,0	0,0% ↑
Distribuição de Capital	120,2	73,2	64,1% ↑

(R\$ milhões)	2019	2018	T/T (%)
Variação do Caixa Disponível	214,9	357,8	(39,9%) ↓
(-) Variação da Dívida Bruta	327,9	272,3	20,4% ↑
(+) Distribuição de Capital	120,2	167,2	(28,1%) ↓
Geração de Caixa¹	7,2	252,8	(97,2%) ↓
Geração de Caixa Operacional ²	21,6	264,6	(91,8%) ↓

1. A Geração de Caixa é obtida através da diferença entre a variação do Caixa Disponível e a variação da Dívida Bruta, ajustada a valores de Recompra, Dividendos, Redução de Capital e efeitos não operacionais.

2. A Geração de Caixa Operacional é resultado de um cálculo gerencial interno da companhia que não reflete ou compara-se aos números presentes nas demonstrações financeiras

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Com capital difuso e 93% de free float, a Tenda almeja posição de excelência em Governança Corporativa. Ao longo de 2019, a Companhia formalizou políticas recomendadas pelo Código Brasileiro de Governança, tais como a Política de Indicação de Membros do Conselho, a de Remuneração dos Administradores e a de Avaliação dos Administradores (que, de acordo com a KPMG, só é adotada por 37% das empresas do Novo Mercado).

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da Tenda é o órgão responsável pela tomada de decisões e formulação de diretrizes e políticas gerais referentes aos negócios da Companhia, incluindo suas estratégias de longo prazo. Além disso, o Conselho também nomeia os diretores executivos e supervisiona suas atividades.

O Conselho de Administração é composto por no mínimo cinco e no máximo sete membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de até dois anos, sendo permitida a reeleição. Os membros do Conselho de Administração indicam, dentre aqueles eleitos pela Assembleia Geral, o que exercerá a função de Presidente do Conselho de Administração.

Nome	Posição	Data da Eleição
Cláudio José Carvalho de Andrade	Conselheiro Efetivo e Presidente do Conselho de Administração	24/04/2019
Eduardo Ferreira Pradal	Conselheiro Efetivo	24/04/2019
Flavio Uchôa Teles de Menezes	Conselheiro Efetivo	24/04/2019
José Urbano Duarte	Conselheiro Efetivo	24/04/2019
Mauricio Luis Luchetti	Conselheiro Efetivo	24/04/2019
Mario Mello Freire Neto	Conselheiro Efetivo	24/04/2019
Rodolpho Amboss	Conselheiro Efetivo	24/04/2019

DIRETORIA EXECUTIVA

A Diretoria é o órgão da Companhia responsável, principalmente, pela administração e pelo monitoramento diário das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pela Assembleia Geral dos acionistas e pelo Conselho de Administração.

A Diretoria da Tenda deve ser composta por no mínimo dois e no máximo doze membros, incluindo o Presidente, o Diretor Financeiro e o Diretor de Relações com Investidores, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de até três anos, passível de reeleição, conforme disposto no Estatuto Social. No atual mandato, doze membros compõem a Diretoria.

Nome	Cargo	Data da Última Nomeação
Rodrigo Osmo	Diretor Presidente	22/04/2015
Renan Barbosa Sanches	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	10/01/2018
Alex Fernando Hamada	Diretor Operacional	22/04/2015
Alexandre Millen Grzegorzewski	Diretor Operacional	22/04/2015
Daniela Ferrari Toscano de Britto	Diretora Executiva Operacional	22/04/2015
Fabrizio Quesiti Arrivabene	Diretor Operacional	22/04/2015
Luis Gustavo Scarsolo Martini	Diretor Operacional	11/02/2019
Marcelo de Melo Buozi	Diretor Operacional	22/04/2015
Ricardo Couto de Prada	Diretor Operacional	01/12/2015
Rodrigo Fernandes Hissa	Diretor Operacional	22/04/2015
Sidney Ostrowski	Diretor Operacional	22/04/2015
Vinicius Faraj	Diretor Operacional	20/02/2018

	Nota	Controladora		Consolidado	
ATIVOS		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	36.730	11.674	48.353	34.287
Títulos e valores mobiliários	4.2	770.680	597.775	1.022.099	821.272
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	68.619	61.574	406.599	317.515
Imóveis a comercializar	6	70.818	90.188	955.589	570.773
Valores a receber de partes relacionadas	7.1	39.529	3.081	3.051	7.797
Depósitos judiciais	17.2	10.932	10.705	11.304	10.987
Demais contas a receber		22.808	13.445	59.371	25.229
Total dos ativos circulantes		1.020.116	788.442	2.506.366	1.787.860
NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	38.535	27.683	218.543	158.181
Imóveis a comercializar	6	44.208	52.808	536.975	515.993
Valores a receber de partes relacionadas	7.1	46.720	43.812	37.421	34.513
Depósitos judiciais	17.2	33.562	19.519	34.704	20.032
Investimentos em participações societárias	8	1.110.713	964.356	42.592	39.376
Imobilizado	9	68.046	37.181	79.434	39.018
Intangível	10	22.450	26.066	22.450	26.066
Total dos ativos não circulantes		1.364.234	1.171.425	972.119	833.179
TOTAL DOS ATIVOS		2.384.350	1.959.867	3.478.485	2.621.039

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	Controladora		Consolidado	
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	11	1.641	993	8.517	6.744
Debêntures	12	5.598	3.344	5.598	3.344
Arrendamento mercantil direito de uso	13	2.981	-	2.981	-
Fornecedores de materiais e serviços	-	6.202	6.381	38.926	21.449
Impostos e contribuições	-	10.647	11.559	30.048	26.951
Salários, encargos sociais e participações	14	11.434	12.180	49.265	45.024
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	15	5.311	10.641	340.862	258.240
Provisões e distratos a pagar	-	4.253	4.730	8.294	8.476
Valores a pagar para partes relacionadas	7.1	48.570	156.342	23.681	21.801
Provisão para perda de investimentos	8	11.426	11.448	5.705	5.728
Dividendos a Pagar	18.4	18.175	13.338	18.175	13.338
Demais contas a pagar	-	5.553	6.497	15.023	9.706
Provisões para demandas judiciais	17.1	30.086	30.100	31.896	32.782
Total dos passivos circulantes		161.877	267.553	578.971	453.583
NÃO CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	11	8.383	14.646	51.499	98.038
Debêntures	12	804.822	434.365	804.822	434.365
Arrendamento mercantil direito de uso	13	17.698	-	17.698	-
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	15	1.734	4.415	602.386	361.302
Provisão para demandas judiciais	17.1	27.057	30.016	28.685	32.690
Tributos diferidos	16	399	-	11.794	7.833
Demais contas a pagar	-	11.759	11.199	30.921	29.454
Total dos passivos não circulantes		871.852	494.641	1.547.805	963.682
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	18.1	1.095.511	1.095.511	1.095.511	1.095.511
Reserva de capital e de outorga de opções de ações	18.2	33.531	69.999	33.531	69.999
Reserva de Lucros	-	324.004	123.052	324.004	123.052
Ações em tesouraria	18.3	(102.425)	(90.889)	(102.425)	(90.889)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		1.350.621	1.197.673	1.350.621	1.197.673
Participação de acionistas não controladores		-	-	1.088	6.101
Total do patrimônio líquido		1.350.621	1.197.673	1.351.709	1.203.774
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.384.350	1.959.867	3.478.485	2.621.039

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
RECEITA LÍQUIDA	22	229.199	312.443	1.950.098	1.681.254
CUSTOS	23	(187.331)	(224.242)	(1.302.023)	(1.095.424)
LUCRO BRUTO		41.868	88.201	648.075	585.830
(DESPESAS) RECEITAS					
Despesas com vendas	23	(18.138)	(23.247)	(162.525)	(145.288)
Despesas gerais e administrativas	23	(31.371)	(44.441)	(117.117)	(123.846)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	8	348.009	274.465	3.239	618
Outras receitas (despesas), líquidas	23	(76.479)	(96.065)	(80.941)	(97.954)
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		263.889	198.913	290.731	219.360
RESULTADO FINANCEIRO		386	1.379	8.802	8.506
Receitas financeiras	24	46.744	30.503	61.241	42.883
Despesas financeiras	24	(46.358)	(29.124)	(52.439)	(34.377)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		264.275	200.292	299.533	227.866
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(731)	-	(35.120)	(26.520)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	(332)	-	(31.265)	(24.641)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	16	(399)	-	(3.855)	(1.879)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		263.544	200.292	264.413	201.346
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:					
Acionistas controladores		263.544	200.292	263.544	200.292
Acionistas não controladores		-	-	869	1.054
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS					
Lucro básico por lote de mil ações - Em Reais	20	2,7278	1,9513	2,7278	1,9513
Lucro diluído por lote de mil ações - Em Reais	20	2,5098	1,7892	2,5098	1,7892

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	263.544	200.292	264.413	201.346
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	263.544	200.292	264.413	201.346
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:				
Acionistas controladores	263.544	200.292	263.544	200.292
Acionistas não controladores	-	-	869	1.054
	263.544	200.292	264.413	201.346

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Atribuível aos acionistas da controladora									
	Nota	Capital social	Reserva de capital	Ações em Tesouraria	Reserva de Lucros	Lucros/Prejuízos acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		1.094.171	103.434	-	-	(38.913)	1.158.692	5.047	1.163.739
Aumento de capital		1.658	(1.658)	-	-	-	-	-	-
Reserva de capital		-	1.216	-	-	-	1.216	-	1.216
Gastos com emissão de ações		(318)	-	-	-	-	(318)	-	(318)
Opções outorgadas reconhecidas		-	18.374	-	-	-	18.374	-	18.374
Ações em Tesouraria		-	-	(142.256)	-	-	(142.256)	-	(142.256)
Cancelamento de ações		-	(51.367)	51.367	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	200.292	200.292	1.054	201.346
Destinação do lucro líquido		-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição da reserva legal		-	-	-	8.069	(8.069)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(38.327)	(38.327)	-	(38.327)
Retenção de lucros		-	-	-	114.983	(114.983)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		1.095.511	69.999	(90.889)	123.052	-	1.197.673	6.101	1.203.774
Redução de capital Social		-	-	-	-	-	-	(5.882)	(5.882)
Aumento da reserva de capital		-	5.538	-	-	-	5.538	-	5.538
Opções outorgadas reconhecidas	18.2	-	8.656	-	-	-	8.656	-	8.656
Recompra de ações	18.3	-	-	(62.198)	-	-	(62.198)	-	(62.198)
Exercício "Stock Option"	18.3	-	(50.662)	50.662	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	263.544	263.544	869	264.413
Destinação do lucro líquido		-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição da reserva legal	18.4	-	-	-	13.177	(13.177)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	18.4	-	-	-	-	(62.592)	(62.592)	-	(62.592)
Retenção de lucros		-	-	-	187.775	(187.775)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		1.095.511	33.531	(102.425)	324.004	-	1.350.621	1.088	1.351.709

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		264.275	200.292	299.533	227.866
Ajustes em:					
Depreciação e amortização	9 e 10	30.471	23.977	31.650	24.130
Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos(líquida de custos de distratos)	5 e 6	(11.265)	12.748	11.344	40.015
Ajuste a valor presente	5	(982)	(1.011)	(2.592)	(896)
Provisão para realização de ativos não financeiros	6 e 8	(2.705)	(9.007)	(5.985)	(6.192)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(348.009)	(274.465)	(3.239)	(618)
Provisão para demandas judiciais e compromissos	17	(2.973)	5.876	(4.891)	2.433
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos		10.049	2.799	16.808	5.381
Provisão para garantia		1.122	611	6.456	2.262
Provisão para participação nos lucros	23	6.272	8.619	15.003	22.196
Despesas com plano de opções de ações	18.2	8.656	18.374	8.656	18.374
Baixa de imobilizado e intangível líquido	9 e 10	-	99	-	99
Outras provisões		(1.480)	1.285	(1.638)	1.662
Impostos diferidos (PIS/COFINS)		(725)	(4.316)	750	4.284
Redução (aumento) em ativos operacionais					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados		(4.832)	(4.471)	(165.187)	(111.461)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda		30.142	63.886	(422.441)	(122.755)
Demais contas a receber		(24.783)	7.308	(49.131)	6.067
Aumento (Redução) em passivos operacionais					
Fornecedores de materiais e serviços		(179)	682	17.477	(1.300)
Impostos e contribuições		(401)	(101)	2.193	11.820
Salários, encargos sociais e participações		(7.018)	(6.371)	(10.762)	(14.167)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes		(8.296)	(3.127)	353.323	209.442
Demais contas a pagar		(510)	5.456	1.015	(2.829)
Operações com partes relacionadas		62.325	192.510	744	3.480
Dividendos Recebidos		1.150	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos		(149)	-	(30.276)	(35.852)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		155	241.653	68.810	283.441
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aumento de capital em investidas		(4.915)	-	-	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	9 e 10	(34.101)	(23.855)	(44.829)	(25.845)
Aplicação/Resgate em títulos e valores mobiliários		(140.633)	(295.393)	(164.327)	(336.325)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(179.649)	(319.248)	(209.156)	(362.170)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Recompra de ações		(62.198)	(142.256)	(62.198)	(142.256)
Aumento de reserva de capital		5.538	1.216	5.538	1.216
Pagamento de arrendamento mercantil Direito de uso		(3.779)	-	(3.779)	-
Dividendos Pagos		(57.755)	(24.989)	(57.755)	(24.989)
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures		377.107	322.894	693.499	676.135
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal		(33.214)	(84.555)	(391.769)	(426.953)
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - juros		(18.241)	(1.845)	(26.216)	(8.838)
Operações de mútuo com partes relacionadas		(2.908)	(676)	(2.908)	(676)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento		204.550	69.789	154.412	73.639
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		25.056	(7.806)	14.066	(5.090)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
No início do exercício		11.674	19.480	34.287	39.377
No fim do exercício		36.730	11.674	48.353	34.287
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		25.056	(7.806)	14.066	(5.090)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
RECEITAS				
Incorporação e venda de imóveis	218.803	328.662	2.005.329	1.746.577
Reversão (constituição) de perdas estimadas créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	12.083	(4.338)	(18.333)	(24.909)
	230.886	324.324	1.986.996	1.721.668
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis	(173.392)	(211.191)	(1.257.228)	(1.063.049)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(80.045)	(104.806)	(114.998)	(157.621)
	(253.437)	(315.997)	(1.372.226)	(1.220.670)
VALOR ADICIONADO BRUTO	(22.551)	8.327	614.770	500.998
RETENÇÕES				
Depreciação e amortização	(30.471)	(23.977)	(31.650)	(24.130)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(53.022)	(15.650)	583.120	476.868
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	348.009	274.465	3.239	618
Receitas financeiras	49.015	31.984	64.097	44.864
	397.024	306.449	67.336	45.482
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	344.002	290.799	650.456	522.350
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal e encargos	21.775	38.966	188.236	165.470
Remuneração direta	18.155	35.352	146.972	138.117
Benefícios	2.474	2.384	28.328	17.847
Encargos	1.146	1.230	12.936	9.506
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES	8.431	16.917	111.763	96.479
Federais	8.431	16.498	111.454	95.759
Municipais	-	419	309	720
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS DE TERCEIROS				
Juros e aluguéis	50.252	34.624	86.044	59.055
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	263.544	200.292	264.413	201.346
Dividendos	62.592	38.327	62.592	38.327
Lucros retidos	200.952	161.965	200.952	161.965
Lucros atribuíveis aos acionistas não controladores	-	-	869	1.054

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. CONTEXTO OPERACIONAL

As operações da Construtora Tenda S.A. (“Companhia” ou “Tenda”) e de suas investidas (“Grupo”) compreendem: a execução de obras de construção civil; a incorporação de imóveis; a compra e venda de imóveis; a prestação de serviços de administração de construção civil; a intermediação da comercialização de quotas de consórcio; e a participação em outras sociedades. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais, operacionais e dos custos corporativos da Companhia. As SPes têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede na Rua Álvares Penteado, 61, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 (antiga BM&FBOVESPA) com o código de negociação “TEND3”.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários e conforme as normas internacionais de relatório financeiro, IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47(IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias.

2.2 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o custo histórico como base de valor, passivos e ativos a valor presente ou valor realizável.

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

A Administração avalia a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras anuais.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras anuais estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3 Aprovação das demonstrações financeiras

Em 19 de março de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

2.4 Resumo das Principais práticas contábeis

2.4.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras individuais da controladora, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia (Nota 8).

2.4.2 Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o real brasileiro (BRL)

2.4.3 Principais Julgamentos contábeis e fontes de incertezas

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com os CPCs e são as melhores estimativas disponíveis.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício ao final de 31 de dezembro de 2019 estão incluídas abaixo:

a) Perdas estimadas com créditos de clientes e provisão para distratos

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da perda de créditos esperadas e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face às características singulares de cada cliente. Na nota 2.4.6.3 está descrita a forma desses cálculos.

b) Provisões para demandas judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 17). A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros.

c) Custo orçado dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita, conforme mencionado na nota 2.4.4(b.ii).

2.4.4 Reconhecimento de receitas, custos e despesas.

a) Processo para reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, aonde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (“*at a point in time*”) ou ao longo do tempo (“*over time*”).

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição

financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

Abaixo fluxo financeiro do contrato:

- i) 10 a 20% pagos diretos para incorporadora; e
- ii) 80 a 90% para instituição financeira.

Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantia Real do Imóvel	Risco de Crédito	Risco de Mercado	Risco de Distrato
Financiamento Bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 20% da Incorporador a e 80 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente

(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência continua do controle para instituição financeira ou cliente (“over timer”), utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto à entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber de incorporação e serviços prestados”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes”;
 - A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.4.7);
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os

mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- Provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos, o cálculo baseia-se em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.
- Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica “Despesas com vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

2.4.5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias, e para os quais inexitem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, onde sua variação tanto positiva como negativa afeta a demonstração de resultado. Os equivalentes de caixa são mantidos para atender compromissos de curto prazo.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos e cauções, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado ou custo amortizado (Nota 4.2).

2.4.6 Contas a receber de incorporação e serviços prestados

2.4.6.1 Contas a receber de imóveis, terrenos e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

2.4.6.2 Ajuste a valor presente

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário ou NTN-B sendo das duas a maior.

A reversão do ajuste a valor presente, (considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes), foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber.

2.4.6.3 Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos

A Companhia constitui perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer, conforme premissas definidas pela Companhia para as perdas incorridas e esperadas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 2.4.4).

Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, ou ajustada com bases em dados observáveis atuais para refletir as condições atuais e futuras desde que tais dados estejam disponíveis sem custo ou esforços excessivos. Essa perda é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado. A Companhia avalia o risco de toda sua carteira de clientes, afim de determinar quais os níveis de risco contidos.

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com risco significativo de não pagamento.

2.4.7 Imóveis a comercializar

(i) Terrenos para futuras incorporações

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor realizável “valor justo” das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.4.4.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários que é revisada periodicamente.

(ii) Imóveis em construção

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), os custos de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Os encargos financeiros relativos aos recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, inclui-se a correção monetária desses itens quando houver.

Os encargos de empréstimos captados pela controladora vinculados a projetos de suas controladas são capitalizados na rubrica de investimento (Nota 8) e sua realização (apropriação ao resultado) é incluída no custo imóveis vendido no consolidado.

2.4.8 Instrumentos financeiros

Abaixo quadro com as principais práticas contábeis aplicadas para:

Ativos e passivos financeiros não derivativos:	
Reconhecimento	Os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida são inicialmente reconhecidos na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.
Desreconhecimento	Ativo Financeiro: Ocorre quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.
	Passivo Financeiro: Ocorre quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.
Compensação	Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos Financeiros não derivativos	
Classificação e Mensuração	Custo Amortizado: Mantido para o recebimento dos Fluxos de caixas contratuais até o final e tão somente do recebimento de principal e juros em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.
	Valor justo: Quando o objetivo é permitir a gestão imediata do seu “caixa”, de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.
<i>Impairment</i>	Avaliação feita para todos ativos financeiros classificado como custo amortizado. Mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício.
Passivos Financeiros não derivativos	
Classificação e Mensuração	Valor Justo São mensurados por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria na mensuração de ativos e passivos.
	Custo Amortizado: São classificados e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.
Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge	
Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.	

2.4.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos nas participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica “Provisão para perda com investimentos”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (Nota 8).

2.4.10 Imobilizado e intangível

Os imobilizados e intangíveis são registrados ao custo de aquisição, líquido de depreciação/amortização acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Um item de imobilizado ou intangível é baixado quando vendido ou se nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

As depreciações/amortizações são calculadas com base no método linear, tomando-se a vida útil estimada dos ativos (Nota 9 e 10).

A Companhia avalia, ao fim de cada período, o valor recuperável de seus imobilizados e intangíveis e se houver indicação de perdas são reconhecidas no resultado do período.

2.4.11 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes por permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*“pro rata temporis”*), líquido do ajuste a valor presente.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.4.12 Impostos Correntes

A Companhia e suas controladas apuram seus principais impostos, conforme detalhado a seguir:

Tributo	Lucro Real	Lucro Presumido	Regime Especial de Tributação
Imposto de Renda	Alíquotas de 15% mais 10% pelo excedente de 240 mil.	Razão de 8% sobre as receitas brutas, dessa base aplicando-se as alíquotas de 15% e adicional de 10%.	Alíquota 1,26% sobre os recebimentos das vendas
Contribuição Social	Alíquota de 9%.	Razão de 12% sobre as receitas brutas, e dessa base aplica-se a alíquota de 9%.	Alíquota 0,66% sobre os recebimentos das vendas
PIS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos(*) 1,65%	0,65%	Alíquota 0,37% sobre os recebimentos das vendas
COFINS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos (*)7,6%	3%	Alíquota 1,71% sobre os recebimentos das vendas

* Créditos apurados com base em alguns custos e despesas incorridas.

2.4.13 Impostos Diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação:

- Às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação; e
- Os prejuízos fiscais, cujo reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de um ativo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária. O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício.

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

2.4.14 Plano de opção de compra de ações

A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, dois planos de remunerações com base em ações ("*stock options*" e "*stock grant*"), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano

substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

A Companhia revisa, anualmente, suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido.

2.4.15 Provisões e Perdas

As provisões são registradas quando julgadas prováveis e com base nas melhores estimativas do risco envolvido. As provisões constituídas referem-se principalmente a:

(i) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

(ii) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Anualmente e quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, pela comparação com o valor de realização mensurado por meio de fluxos de caixa descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado do capital da Companhia.

2.4.16 Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração e se estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia.

2.4.17 Lucro por ação básico e diluído

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O resultado diluído por ação é calculado da mesma maneira que o básico, porem acrescido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias.

2.4.18 Ações em Tesouraria

Ações em tesouraria são reconhecidas ao valor de compra mais custos atribuídos e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia, sendo o resultado da operação reconhecido na conta de reserva de lucros.

2.5 Demonstrações do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 -Demonstração do Valor Adicionado.

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

a. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no exercício corrente:

No exercício corrente, a Companhia aplicou novas interpretações às IFRS e aos CPCs emitidos pelo “IASB” e pelo CPC. A adoção dessas novas IFRS revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios corrente e anterior.

Novas Normas, alterações e interpretações	Vigência a partir de
IFRS 16 (CPC 06 R2) – Operações de Arrendamento mercantil (a)	1º de janeiro de 2019
ICPC 22 / IFRIC 23 – Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (b)	1º de janeiro de 2019

(a) IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil

A IFRS 16 introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos (financeiro e operacional) no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A IFRS 16 substituiu as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

O impacto da adoção inicial nas demonstrações contábeis da Companhia e seu Grupo foi de R\$ 26.544, conforme demonstrado nas notas 9 e 13.

(b) ICPC 22 / IFRIC 23 – Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

A interpretação orienta sobre o reconhecimento e mensuração quando há incertezas sobre a aceitação da aplicação de tributos sobre o lucro (CPC 32 /IAS 12 – IR/CSLL) pela autoridade fiscal. A norma de interpretação entrou em vigor em 01 de janeiro de 2019, e não há impactos relevantes para as Demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas, devido aos procedimentos de apuração e reconhecimentos dos tributos estarem em consonância com a legislação.

b. Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas:

Novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas conforme descritas abaixo:

Novas Normas, alterações e interpretações	Vigência a partir de
CPC00 – Estrutura Conceitual – Revisão (a)	1º de janeiro de 2020
Outras Revisões(b)	1º de janeiro de 2020

(a) Alteração da Estrutura Conceitual

Em 1º de novembro de 2019 o Comitê de Pronunciamento Contábeis aprovou a revisão na estrutura conceitual CPC 00 R2, surgindo as seguintes alterações: a) aperfeiçoamento nas definições de ativo, passivo, receitas, despesas e critérios sobre inclusão/remoção de ativos e passivos financeiros; b) definição do objetivo do relatório financeiro; c) orientações sobre as bases de mensuração, apresentação e divulgação; e d) características das informações contábeis úteis ao usuário. A Companhia e suas controladas não estimam que haverá impactos significativos nas suas demonstrações contábeis quando da sua adoção.

(b) Outras Revisões de Pronunciamentos Técnicos

As alterações abaixo das normas não deverão ter impactos significativos para Companhia:

CPC 15 - IFRS 3 -Definição de um negócio

CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8 -Definição de materialidade

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	1.757	4.192	9.160	24.284
Certificado de depósitos bancários	34.973	7.482	39.193	10.003
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 21.b.i)	36.730	11.674	48.353	34.287

4.2 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Fundos de renda fixa	1.664	-	3.452	1.705
Fundos exclusivos (a)	732.692	576.233	784.891	704.956
Operações compromissadas	34	34	34	34
Certificado de depósitos bancários (b)	351	403	4.080	1.149
Aplicações financeiras restritas (c)	35.939	21.105	229.642	113.428
Total títulos e valores mobiliários (Nota 21.b.i)	770.680	597.775	1.022.099	821.272

(a) Fundos Exclusivos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
LTN	124.315	203.422	139.316	271.935
CDB	2.210	16.188	2.210	20.940
LFT	490.607	221.742	527.805	277.200
Títulos Privados (Letra Financeira)	113.143	115.873	113.143	115.873
Operações Compromissadas	2.417	19.008	2.417	19.008
Total fundos exclusivos	732.692	576.233	784.891	704.956

- (b) Em 31 de dezembro de 2019, os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros incorridos até a data do balanço, variando de 75% a 105,97% (de 75% até 112,09% em 31 de dezembro de 2018) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (c) Aplicações financeiras restritas são representadas por repasses de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal. Estas liberações ocorrem conforme a regularização dos contratos firmados com clientes junto à instituição financeira, cuja expectativa de liberação da Companhia é de até 90 dias.

5. CONTAS A RECEBER DE INCORPORAÇÃO E SERVIÇOS PRESTADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Clientes de incorporação e venda de imóveis	140.834	145.054	754.316	605.803
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa(a)	(50.006)	(64.311)	(118.213)	(130.478)
(-) Provisão para distratos	(8.405)	(6.183)	(45.724)	(15.126)
(-) Ajuste a valor presente	(1.003)	(1.985)	(7.391)	(9.983)
Contas a receber de terrenos e prestações de serviços	25.734	16.682	42.154	25.480
	107.154	89.257	625.142	475.696
Circulante	68.619	61.574	406.599	317.515
Não circulante	38.535	27.683	218.543	158.181

- a) Em 2019 a Companhia ajustou seus procedimentos internos de cobrança, tais como: modificação nos incentivos e maior foco operacional na carteira de clientes com atraso superior a 360 dias. Com esses novos procedimentos houve redução significativa nas perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa.

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Vencidas				
Até 90 dias	785	1.547	2.880	10.395
De 91 a 180 dias	1.130	488	9.326	15.290
Acima de 180 dias (a)	39.483	35.185	68.858	58.873
Subtotal – Vencidas	41.398	37.220	81.064	84.558
A vencer				
2019		93.284		386.287
2020	79.198	15.501	449.334	98.320
2021	24.099	6.077	155.623	28.261
2022	9.853	4.445	61.922	19.027
2023	5.230	5.209	22.489	14.830
2024 em diante	6.790	-	26.038	-
Subtotal – A vencer	125.170	124.516	715.406	546.725
(-) Ajuste a valor presente(b)	(1.003)	(1.985)	(7.391)	(9.983)
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e distratos	(58.411)	(70.494)	(163.937)	(145.604)
	107.154	89.257	625.142	475.696

- (a) Do montante vencido acima de 180 dias, valores em processo de repasse junto as instituições financeiras somam R\$15.376 na Controladora e R\$30.308 no consolidado (R\$11.652 na controladora e R\$23.513 no consolidado em 31 de dezembro de 2018).
- (b) A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 1,88% (taxa média de capitação menos INCC) para o exercício de 31 de dezembro de 2019 (3,10% em 2018).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumarizada a seguir:

	Controladora			
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 6)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(55.947)	(10.209)	9.547	(56.609)
Adições	(13.224)	(2.427)	1.289	(14.362)
Reversões	697	6.453	(5.536)	1.614
Baixa	4.163	-	-	4.163
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(64.311)	(6.183)	5.300	(65.194)
Adições	(5.346)	(7.601)	4.494	(8.453)
Reversões	19.288	5.379	(5.312)	19.355
Baixa	363	-	-	363
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(50.006)	(8.405)	4.482	(53.929)

	Consolidado			
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 6)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(99.007)	(21.688)	20.375	(100.320)
Adições	(40.096)	(10.657)	6.916	(43.837)
Reversões	32	17.219	(13.429)	3.822
Baixa	8.593	-	-	8.593
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(130.478)	(15.126)	13.862	(131.742)
Adições	(21.002)	(56.835)	27.953	(49.884)
Reversões	33.013	26.237	(20.964)	38.286
Baixa	254	-	-	254
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(118.213)	(45.724)	20.851	(143.086)

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Terrenos	60.974	77.245	1.198.028	852.831
Terrenos mantidos para venda	19.195	29.119	23.873	47.003
Imóveis em construção	28.696	23.022	314.548	189.098
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos – Nota 5	4.482	5.300	20.851	13.862
Unidades concluídas	7.875	17.458	19.571	44.647
(-) Ajuste a valor presente na compra de terrenos	(91)	(338)	(76.433)	(46.816)
(-) Redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar "impairment"	(1.651)	(3.977)	(2.092)	(4.312)
(-) Redução ao valor recuperável de terrenos mantidos para venda "impairment"	(4.454)	(4.833)	(5.782)	(9.547)
	115.026	142.996	1.492.564	1.086.766
Circulante	70.818	90.188	955.589	570.773
Não circulante	44.208	52.808	536.975	515.993

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$1.900 (R\$1.862 em 31 de dezembro 2018) na controladora, e R\$104.734 (R\$101.785 em 31 de dezembro 2018) no consolidado (Nota 15).

Conforme Nota 11, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$4.301 (R\$5.452 em 31 de dezembro de 2018) na controladora e R\$32.683 (R\$23.705 em 31 de dezembro de 2018) no consolidado.

7. PARTES RELACIONADAS

7.1 Saldos com partes relacionadas

Os saldos com partes relacionadas, ativos e passivos são de:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo				
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente (a)	39.495	3.047	-	-
Mútuo à receber (c)	9.299	9.299	-	-
Total Controladas	48.794	12.346	-	-
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Partes relacionadas conta corrente (a)	34	34	3.051	7.797
Mútuo a receber (c)	37.421	34.513	37.421	34.513
Total	37.455	34.547	40.472	42.310
Total do ativo	86.249	46.893	40.472	42.310
Circulante	39.529	3.081	3.051	7.797
Não circulante	46.720	43.812	37.421	34.513

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Passivo				
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente (b)	24.908	134.541	-	-
Total Controladas	24.908	134.541	-	-
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Partes relacionadas conta corrente (b)	23.662	21.801	23.681	21.801
Total	23.662	21.801	23.681	21.801
Total passivo	48.570	156.342	23.681	21.801
Circulante	48.570	156.342	23.681	21.801

- (a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento predeterminado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 18 a 24 meses;
- (b) Montante referente a recursos transferidos entre empresas do grupo, os quais serão baixados por aumento ou redução de capital;
- (c) Os mútuos da Companhia com suas “joint venture”, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses as partes envolvidas no negócio.

A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstradas a seguir. Os mútuos possuem vencimentos conforme duração dos respectivos empreendimentos relacionados.

	Controladora		Consolidado			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	Natureza	Taxa de juros
Controladas						
FIT 09 SPE Empr. Imob. Ltda. (b)	9.299	9.299	-	-	Construção	120%a126,5%a.a.do CDI
Mútuos a receber Controladas	9.299	9.299	-	-		
Controladas em conjunto – “Joint venture”						
Atua Construtora e Incorporadora S.A. (a)	12.167	12.167	12.167	12.167	Construção	112%de113,5% do CDI
FIT 19 SPE Empr. Imobiliários Ltda. (b)	18.304	17.775	18.304	17.775	Construção	100%doCDI
Acedio SPE Empr. Imobiliários Ltda. (b)	6.950	4.571	6.950	4.571	Construção	100%doCDI
Mútuos a receber - “Joint venture”	37.421	34.513	37.421	34.513		
	46.720	43.812	37.421	34.513		

- (a) Montante referente a mútuo da companhia com a empresa Atua Construtora e Incorporadora S.A. que está sendo discutido por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá (“CAM/CCBC”). O montante deixou de ser atualizado com encargos financeiros em virtude da arbitragem.
- (b) Valores a receber entre as SPEs que estão atualizados até agosto de 2014 (data do último pedido em arbitragem) com encargos financeiros pactuados nos termos dos contratos. Esses valores estão sendo discutido por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá (“CAM/CCBC”). Sendo o mútuo com a empresa Fit 09 SPE Empr. Imob. Ltda. eliminado para efeito das demonstrações financeiras consolidadas, e as movimentações de saldos evidenciadas são devidos aos novos valores para garantir a operação das empresas.

7.2 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras do Grupo possuem garantias de avais ou fianças na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$ 674.197 em 31 de dezembro de 2019 (R\$493.490 em 31 de dezembro de 2018).

8. INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

(i) Participações societárias:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Controladas				
Integrais	1.060.216	911.820	-	-
Por gestão das atividades relevantes	3.834	8.929	-	-
Juros capitalizados	4.071	4.231	-	-
	1.068.121	924.980	-	-
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
	42.592	39.376	42.592	39.376
	1.110.713	964.356	42.592	39.376

Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	909.627	65.417
Equivalência patrimonial	274.465	618
Integralização de capital	13.327	-
Dividendos	(185.719)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(11.426)	(592)
Redução de capital	(26.339)	(26.339)
Provisão (Reversão) para perda com investimento	(9.579)	272
Saldo em 31 de dezembro de 2018	964.356	39.376
Equivalência patrimonial	348.009	3.239
Integralização de capital	4.915	-
Distribuição de dividendos(a)	(194.473)	-
Redução de capital	(12.072)	-
Provisão para perda com investimento	(22)	(23)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.110.713	42.592

- a) Dividendos distribuídos pelas Cias: Tenda Negocio Imobiliários R\$ 105.098, Jardim São Luiz SPE Incorp. Ltda. R\$ 63.456; FIT 34 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. R\$ 17.174; FIT SPE 32 Empreendimento Imobiliário Ltda. R\$ 2.738; FIT SPE 06 Empreendimento Imobiliário Ltda. R\$1.716.

Composição Investimentos e passivos a descoberto em 31 de dezembro de 2019

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido e afac	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
TENDA NEG. IMOB. S/A	1.451.475	663.592	452.686	667.987	994.393	323.254	100%	323.254	994.392	-
FT 02 SPE EMP. IMOB. LTDA.	19.078	262	1.461	1.415	16.464	6.966	100%	6.966	16.464	-
TENDA 46 SPE EMP. IMOB. LTDA.	27.575	14.671	9.493	20.857	11.897	9.095	100%	9.095	11.897	-
FT 06 SPE EMP. IMOB. LTDA.	7.325	-	-	-	7.325	31	100%	31	7.325	-
TND NEG. IMOB. LTDA.	6.099	-	109	-	5.992	3.304	100%	3.304	5.992	-
FT BILD 09 SPE EMP. IMOB. LTDA.	3.078	-	870	9.309	(7.102)	333	75%	249	-	(5.326)
Outros	35.301	3.448	7.930	370	30.449	2.800		1.711	27.980	(395)
Juros Capitalizados								160	4.071	-
Total Controladas	1.549.931	681.973	472.549	699.938	1.059.418	345.783		344.770	1.068.121	(5.721)
Controle Conjunto	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido e afac	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
FT 13 SPE EMP. IMOB. LTDA.	17.890	3.545	1.656	-	19.779	72	50%	36	9.889	-
CIPESA PROJ. 02 EMP. IMOB. SPE	18.397	-	56	14	18.328	247	50%	123	9.164	-
SPE FRANERE GAFISA 08 EMP. IMOB.	22.423	2.391	3.951	2.646	18.217	(2.101)	50%	(1.050)	9.108	-
ACEDIO SPE EMP. IMOB. LTDA.	10.039	9.880	1.421	6.950	11.550	10.451	55%	5.748	6.352	-
FT JD. BOTÂNICO SPE EMP. IMOB.	9.446	-	164	2	9.281	339	55%	186	5.104	-
FT CAMPOLIM SPE	8.051	70	-	18.304	(10.323)	95	55%	52	-	(5.678)
Outros	13.121	109	6.439	898	5.896	(3.711)		(1.856)	2.975	(27)
Consolidado	99.367	15.925	13.757	28.814	72.728	5.392		3.239	42.592	(5.705)
Total Controladora	1.649.298	697.898	486.306	728.752	1.132.146	351.175		348.009	1.110.713	(11.426)

Composição Investimentos e passivos a descoberto em 31 de dezembro de 2018

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido e afac	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
TENDA NEG. IMOB. S/A	980.493	560.740	319.972	445.024	776.237	288.691	100%	288.691	776.237	-
JD. SÃO LUZ SPE INCORP. LTDA	63.445	3.069	362	219	65.933	197	100%	197	65.933	-
FT 34 SPE EMP. IMOB. LTDA.	17.179	-	4	-	17.175	(220)	100%	(220)	17.175	-
FT 02 SPE EMP. IMOB. LTDA.	10.836	-	1.336	1	9.499	6	100%	6	9.499	-
FT 06 SPE EMP. IMOB. LTDA.	9.937	-	927	-	9.010	2.392	100%	2.392	9.010	-
CITTÁ VILLE SPE EMP. IMOB. LTDA	17.103	43	1.766	915	14.465	2.235	50%	1.118	7.233	-
FT BILD 09 SPE EMP. IMOB. LTDA.	2.740	-	871	9.304	(7.435)	(259)	75%	(194)	-	(5.678)
OUTROS	61.107	3.257	5.304	22.810	36.250	(17.511)		(17.515)	35.662	(143)
Juros Capitalizados								(628)	4.231	-
Total Controladas	1.162.840	567.109	330.542	478.273	921.134	275.531		273.847	924.980	(5.719)
Controle Conjunto	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido e afac	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
SPE FRANERE GAFISA 08 EMP. IMOB.	15.808	9.797	2.094	3.194	20.317	(1.629)	50%	(815)	10.159	-
FT 13 SPE EMP. IMOB. LTDA.	16.855	3.506	655	-	19.706	6	50%	3	9.853	-
CIPESA PROJ. 02 EMP. IMOB. SPE	18.217	-	79	58	18.080	(34)	50%	(17)	9.040	-
FT CAMPOLIM SPE EMP. IMOB. LTI	7.389	-	29	17.775	(10.415)	(495)	55%	(272)	-	(5.728)
OUTROS	25.796	4.957	2.221	8.888	19.644	3.427		1.719	10.325	-
Consolidado	84.065	18.260	5.078	29.915	67.332	1.275		618	39.376	(5.728)
Total Controladora	1.246.905	585.369	335.620	508.188	988.466	276.806		274.465	964.356	(11.448)

9. IMOBILIZADO

Controladora								
Descrição	Taxa depreciação % a.a.	31/12/2017	Adições	Baixas	31/12/2018	Adições	Baixas	31/12/2019
Custo								
Hardware		21.483	1.136	-	22.619	2.000	-	24.619
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		8.906	1.510	(215)	10.201	3.046	-	13.247
Móveis e utensílios		3.353	530	-	3.883	823	-	4.706
Máquinas e equipamentos		2.729	280	-	3.009	321	-	3.330
Formas		32.936	7.724	-	40.660	20.004	-	60.664
Arrendamento direito de uso (b)		-	-	-	-	26.544	(3.054)	23.490
		69.407	11.180	(215)	80.372	52.738	(3.054)	130.056
Depreciação acumulada								
Hardware	20%	(9.007)	(3.719)	-	(12.726)	(3.705)	-	(16.431)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(a)	(3.809)	(3.935)	116	(7.628)	(1.242)	-	(8.870)
Móveis e utensílios	10%	(2.492)	(234)	-	(2.726)	(239)	-	(2.965)
Máquinas e equipamentos	10%	(895)	(285)	-	(1.180)	(315)	-	(1.495)
Formas	20%	(11.380)	(7.551)	-	(18.931)	(10.046)	-	(28.977)
Arrendamento direito de uso (b)	14%	-	-	-	-	(3.401)	129	(3.272)
		(27.583)	(15.724)	116	(43.191)	(18.948)	129	(62.010)
		41.824	(4.544)	(99)	37.181	33.790	(2.925)	68.046

Consolidado								
Descrição	Taxa depreciação % a.a.	31/12/2017	Adições	Baixas	31/12/2018	Adições	Baixas	31/12/2019
Custo								
Hardware		21.483	1.136	-	22.619	2.000	-	24.619
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		8.906	1.510	(215)	10.201	3.162	-	13.363
Móveis e utensílios		3.353	661	-	4.014	1.077	-	5.091
Máquinas e equipamentos		2.729	280	-	3.009	364	-	3.373
Formas		32.936	9.583	-	42.519	30.319	-	72.838
Arrendamento direito de uso (b)		-	-	-	-	26.544	(3.054)	23.490
		69.407	13.170	(215)	82.362	63.466	(3.054)	142.774
Depreciação acumulada								
Hardware	20%	(9.007)	(3.719)	-	(12.726)	(3.705)	-	(16.431)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(a)	(3.809)	(3.935)	116	(7.628)	(1.257)	-	(8.885)
Móveis e utensílios	10%	(2.492)	(243)	-	(2.735)	(258)	-	(2.993)
Máquinas e equipamentos	10%	(895)	(285)	-	(1.180)	(316)	-	(1.496)
Formas	20%	(11.380)	(7.695)	-	(19.075)	(11.190)	-	(30.265)
Arrendamento direito de uso (b)	14%	-	-	-	-	(3.401)	131	(3.270)
		(27.583)	(15.877)	116	(43.344)	(20.127)	131	(63.340)
		41.824	(2.707)	(99)	39.018	43.339	(2.923)	79.434

(a) Depreciado de acordo com o tempo do contrato de aluguel, ou sua vida útil econômica, dos dois o menor.

(b) Arrendamento direito de uso, depreciado de acordo com a vida do contrato. A movimentação do passivo vide nota 13.

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício de 2019, não tendo ocorrido modificações. Os ativos estão sujeitos às análises periódicas sobre deterioração ("impairment").

10. INTANGÍVEL

Consolidado							
	31/12/2017			31/12/2018			31/12/2019
	Saldo	Adições	Amortizações	Saldo	Adições	Amortizações	Saldo
Software – Custo	36.897	12.675	-	49.572	7.907	-	57.479
Software – Amortização	(15.253)	-	(8.253)	(23.506)	-	(11.523)	(35.029)
	21.644	12.675	(8.253)	26.066	7.907	(11.523)	22.450

Referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo médio de três anos conforme sua vida útil econômica 33,33% ao ano (prazo médio de 5 anos - 20% em 2018).

Para os ativos intangíveis com vida útil definida, a amortização é realizada ao longo de sua vida útil econômica, e os quais são mensurados ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social.

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

			Controladora		Consolidado	
Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros a.a.	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Sistema Financeiro de Habitação – SFH	04/2018 a 12/2022	TR + 8,30% a.a.	10.024	15.639	60.016	103.317
Cédula de Crédito Bancário – CCB	04/2018 a 06/2019	Variação INCC-DI	-	-	-	1.465
Total			10.024	15.639	60.016	104.782
Circulante			1.641	993	8.517	6.744
Não circulante			8.383	14.646	51.499	98.038

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
2019	-	993	-	6.744
2020	1.641	5.277	8.517	36.787
2021	3.876	6.848	23.504	45.803
2022	3.529	2.521	22.668	15.448
2023 em diante	978	-	5.327	-
	10.024	15.639	60.016	104.782

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos são capitalizadas ao custo de cada construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, conforme demonstrado a seguir. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 5,88% em 31 de dezembro de 2019 (7,78% em 31 de dezembro de 2018).

A tabela abaixo apresenta resumo das despesas e encargos financeiros e a parcela capitalizada na rubrica "Imóveis a comercializar".

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Total dos encargos financeiros no exercício	43.300	27.859	83.249	44.391
Encargos financeiros capitalizados	(2.742)	(3.596)	(42.583)	(19.990)
Despesas financeiras (Nota 24)	40.558	24.263	40.666	24.401
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial	5.452	7.357	23.705	28.394
Encargos financeiros capitalizados	2.742	3.596	42.583	19.990
Encargos apropriados ao resultado (Nota 23)	(3.893)	(5.501)	(33.605)	(24.679)
Saldo final	4.301	5.452	32.683	23.705

12. DEBÊNTURES

					Controladora/Consolidado	
Tipo de operação	Vencimento	Remuneração anual	Custo de transação		31/12/2019	31/12/2018
			Apropriados	Incorrido		
Debêntures(a)	Janeiro de 2021	CDI + 0,90%	5.592	(9.222)	306.385	285.066
Debêntures (b)	Setembro de 2023	CDI + 1,75%	933	(824)	153.453	152.643
Debêntures (b)	Março de 2024	CDI + 1,40%	864	(1.163)	152.259	-
Debêntures (b)	Dezembro de 2024	CDI + 1,3%	65	(2.098)	198.323	-
Total debêntures (nota 21 iii)			7.454	(13.307)	810.420	437.709
Circulante					5.598	3.344
Não circulante						
Debêntures					810.675	439.891
Custos de transação					(5.853)	(5.526)
Total não circulante					804.822	434.365
					810.420	437.709

Resumo das debêntures emitidas:

Emissão	Data	Valor	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Covenants (Índice de alavancagem líquida (total da dívida financeira menos SFH))
3ª Emissão (a)	06/09/2017	270.000	15/01/2021 33,30% 09/2021	No vencimento	(Não deve exceder a 50%) -18,45%
4ª Emissão (b)	10/09/2018	150.000	33,30% 09/2022 33,40% 09/2023	Semestral	(Não deve exceder a 15%) -18,45%
5ª Emissão (b)	02/04/2019	150.000	50% 03/2023 50% 03/2024 25% 12/2021	Semestral	(Não deve exceder a 15%) -18,45%
6ª Emissão (b)	05/12/2019	200.000	25% 12/2022 25% 12/2023 25% 12/2024	Semestral	(Não deve exceder a 15%) -18,45%

- a) Em 06 de setembro de 2017, a Companhia lançou a 3ª emissão de debêntures não conversíveis em ações. Os recursos obtidos pela captação foram utilizados exclusivamente para empreendimentos imobiliários com foco específico em segmento popular.
- b) A Companhia lançou as 4ª, 5ª e 6ª emissão de debêntures simples não conversíveis em ações. Os recursos obtidos foram destinados para a gestão ordinária, incluindo reforço de capital de giro e incremento da estrutura de capital.

13. ARRENDAMENTO DIREITO DE USO

Passivo	Controladora / consolidado		
	Movimentação Passivo sem AVP	AVP	Passivo de direito de uso
Arrendamento direito de uso (adoção inicial) (a)	31.134	(4.590)	26.544
Pagamentos / realização de juros	(3.779)	877	(2.902)
Baixa rescisão contratual	(3.631)	668	(2.963)
Total	23.724	(3.045)	20.679
Circulante	3.525	(544)	2.981
Não Circulante	20.199	(2.501)	17.698

- a) Foi adotado como expediente prático o item C5 (b) da regra de transição, onde é definido que não se deve reapresentar as informações comparativas, ao invés disso, reconhecer o efeito cumulativo como saldo de abertura. Todos os contratos da companhia eram avaliados como operacional e, portanto, foi aplicado o item C8b (ii), que trata de arrendamento classificado anteriormente como operacional, mensurando apenas o saldo residual dos contratos.

O saldo de arrendamento está composto pelos seguintes contratos:

Contratos	Controladora / consolidado				
	Saldo Principal	Juros / AVP (a)	Saldo Passivo	Prazo meses a incorrer	Valor Mensal
Até 5 anos	3.682	(232)	3.450	38	96
De 5 a 10 anos	12.715	(1.450)	11.265	78	162
Acima de 10 anos	7.327	(1.363)	5.964	156	47
	23.724	(3.045)	20.679	78	305

- a) Taxa média de juros utilizada de 3,77%a. a, (7,78% de taxa incremental de financiamento / 3,89% de inflação média dos períodos).

A Companhia adotou como política a utilização da projeção dos fluxos de caixa futuro inflacionada conforme as alternativas dadas pelo ofício circular CVM SNC/SEP/nº2019, de modo a reduzir a flexibilidade do CPC 06 (R2) que orienta a utilizar a taxa nominal, que acarretaria ativos e passivos subavaliados em R\$ 2.7 milhões.

14. SALÁRIOS, ENCARGOS SOCIAIS E PARTICIPAÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Salários e encargos sociais	3.895	3.627	12.297	9.643
Provisões trabalhistas	2.458	2.418	21.131	16.407
Participações de empregados (a)	5.081	6.135	15.837	18.974
	11.434	12.180	49.265	45.024

- (a) A Companhia mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados da Companhia. Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

15. OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Obrigações por compra de imóveis	5.123	12.013	838.200	515.915
Adiantamentos de clientes	22	1.181	314	1.842
Permuta física - terrenos	1.900	1.862	104.734	101.785
	7.045	15.056	943.248	619.542
Circulante	5.311	10.641	340.862	258.240
Não circulante	1.734	4.415	602.386	361.302

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
2019	-	10.641	-	258.240
2020	5.311	2.816	340.862	160.257
2021	1.734	1.599	198.038	88.309
2022	-	-	196.084	63.967
2023	-	-	104.714	48.769
2024 em diante	-	-	103.550	-
	7.045	15.056	943.248	619.542

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação da taxa efetiva da alíquota nominal para os exercícios de 31 de dezembro de 2019 e de 2018, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	264.275	200.292	299.533	227.866
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	34%	34%	34%	34%
	(89.854)	(68.099)	(101.841)	(77.474)
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido/RET	1.320	-	90.642	75.507
Outras diferenças permanentes	(5.586)	(3.866)	(6.270)	(4.318)
Direitos fiscais não reconhecidos	(29.720)	(20.664)	(32.044)	(27.106)
Resultado com equivalência	118.323	93.318	1.101	210
Outras adições e exclusões	4.786	(689)	13.292	6.661
Despesas (Receitas) com imposto de renda e contribuição social	(731)	-	(35.120)	(26.520)
Despesas (Receitas) de imposto corrente	(332)	-	(31.265)	(24.641)
Despesas (Receitas) de imposto diferido	(399)	-	(3.855)	(1.879)

b) Imposto de renda e contribuição social diferido

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo				
Prejuízos fiscais e bases negativas	285.500	253.551	294.402	261.621
Provisões para perdas sobre contas a receber	16.900	20.935	18.890	23.467
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	1.942	2.948	1.966	3.047
Demais provisões	5.152	5.898	11.021	10.708
Provisões para demandas judiciais	19.429	20.439	20.423	21.604
Diferenças temporárias – CPC	13.328	10.431	13.577	10.745
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	1.501	1.944	1.501	2.561
Direitos fiscais não reconhecidos	(330.006)	(300.286)	(344.443)	(312.400)
Subtotal	13.746	15.860	17.337	21.353
Passivo				
Tributação de receita entre regime de caixa e competência	(13.746)	(15.860)	(17.337)	(21.353)
IR e CS Diferidos (Patrimônio de afetação - RET)	(399)	-	(11.794)	(7.833)
Subtotal	(14.145)	(15.860)	(29.131)	(29.186)
Contabilizados na rubrica tributos diferidos (Passivo)	(399)	-	(11.794)	(7.833)

A Companhia tem prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não contabilizadas a compensar com 30% dos lucros tributários anuais, sem prazo para prescrição, nos seguintes montantes:

Descrição	Controladora					
	31/12/2019			31/12/2018		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	839.706	839.706		745.738	745.738	
Crédito fiscal (25%,9%)	209.926	75.574	285.500	186.435	67.116	253.551
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	209.926	75.574	285.500	186.435	67.116	253.551

Descrição	Consolidado					
	31/12/2019			31/12/2018		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	865.888	865.888		769.473	769.473	
Crédito fiscal (25%,9%)	216.472	77.930	294.402	192.368	69.253	261.621
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	216.472	77.930	294.402	192.368	69.253	261.621

O saldo de prejuízos e bases negativas não foram contabilizados devido a não termos perspectiva de lucro tributável (lucro real) na Companhia e em suas controladas.

17. PROVISÕES PARA DEMANDAS JUDICIAIS

17.1 Provisões para demandas judiciais

Durante os exercícios de 31 de dezembro de 2019 e 2018, as movimentações na provisão para demandas judiciais estão sumarizadas a seguir:

	Controladora			
	Processos cíveis(a)	Processos Trabalhistas	Outros (b)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	43.951	10.241	48	54.240
Adições (Nota 23)	16.831	5.114	10.909	32.854
Baixas/transferências (Nota 23)	(21.840)	(5.094)	(44)	(26.978)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	38.942	10.261	10.913	60.116
Adições (Nota 23)	30.553	2.169	388	33.110
Baixas/transferências (Nota 23)	(19.667)	(5.507)	(10.909)	(36.083)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	49.828	6.923	392	57.143
Circulante	26.234	3.645	207	30.086
Não circulante	23.594	3.278	185	27.057

	Consolidado			
	Processos cíveis(a)	Processos Trabalhistas	Outros(b)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	51.567	11.166	306	63.039
Adições (Nota 23)	18.618	6.065	10.909	35.592
Baixas/transferências (Nota 23)	(27.209)	(5.906)	(44)	(33.159)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	42.976	11.325	11.171	65.472
Adições (Nota 23)	31.221	2.551	130	33.902
Baixas (Nota 23)	(21.478)	(6.406)	(10.909)	(38.793)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	52.719	7.470	392	60.581
Circulante	27.756	3.933	207	31.896
Não circulante	24.963	3.537	185	28.685

- (a) São processos atribuíveis em sua maior parte projetos do legado (vícios construtivos e atraso de obras) da Companhia; e
- (b) No ano de 2018 foi reconhecido provisão para um processo tributário referente aos impostos (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) de 2011 de uma de suas controladas.

17.2 Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo no montante abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Processos cíveis	21.876	21.430	22.620	21.993
Processos ambientais	86	87	89	89
Processos tributários(a)	17.852	3.719	18.459	3.817
Processos trabalhistas	4.680	4.988	4.840	5.120
	44.494	30.224	46.008	31.019
Circulante	10.932	10.705	11.304	10.987
Não Circulante	33.562	19.519	34.704	20.032

- (a) Aumento devido a garantia de litígio com a Receita Federal.

17.3. Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2019, de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas, tributários e ambientais. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$312.140 (R\$320.499 em 31 de dezembro de 2018), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no exercício deve-se à revisão dos valores envolvidos, conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Processos cíveis (a)	212.128	225.284
Processos tributários (b)	84.583	78.567
Processos trabalhistas	15.364	14.746
Processos ambientais	65	1.902
	312.140	320.499

- (a) A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2019, de processos e riscos cíveis e com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$212.128, atribuídos em sua grande parte à projetos do legado (vícios construtivos e atraso de obras).
- (b) A Companhia havia recebido auto de infração lavrado pela Receita Federal do Brasil, no qual se discute a base de cálculo do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS para o exercício fiscal de 2010. Foi apresentada impugnação no prazo legal, a qual foi dado parcial provimento em 31 de março de 2017, pela primeira instância administrativa, para redução da multa de ofício e abatimento dos valores recolhidos a título de COFINS e de contribuição para o PIS. Da referida decisão a Companhia apresentou ao órgão competente (CARF) recurso administrativo. Em 24 de janeiro de 2019, houve a decisão do recurso, pelo qual, vale destacar os seguintes pontos: obtenção da redução da multa de ofício; abatimento dos valores recolhidos; decadência dos períodos de janeiro a setembro de 2010. Depois da decisão a probabilidade de perda desta discussão foi considerada "possível" pelos advogados responsáveis, reduzindo substancialmente o contingenciamento possível para essa causa de R\$206.933 milhões para R\$74.964 milhões.

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

18.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2019 o capital social subscrito e integralizado da Companhia era de R\$1.095.829, representado por 104.344.246 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2018 era de R\$1.095.829 representado por 52.172.123 ações ordinárias sem valor nominal).

Em 25 de março de 2019 foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o desdobramento das ações da Companhia, na proporção de 1(uma) ação ordinária para 2 (duas) ações ordinárias, totalizando assim 104.344.246 ações nominativas ordinárias, escriturais sem valor nominal e todas com os mesmos direitos das ações ordinárias já emitidas pela Companhia.

Capital social subscrito	1.095.829
(-) Gastos com emissão de ações	(318)
Capital social em 31 de dezembro 2019	1.095.511

18.2 Benefícios a empregados

a) Programa de opção de compra de ações

A Companhia possui cinco programas de opção de compra de ações ordinárias, lançado desde 2014 que seguem as regras estabelecidas no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

As opções outorgadas conferem aos seus titulares (administradores e empregados indicados pela diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito de adquirir ações ordinárias no capital social da Companhia, após períodos que variam entre três e dez anos de permanência no quadro da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de dez anos da data da outorga.

O valor justo das opções é estabelecido na data de outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido) durante o período de carência do programa, à medida em que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentadas a seguir:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opção em circulação no início do exercício	5.326.598	6,74	5.479.451	6,74
Opções exercidas	(2.899.920)	5,60	(152.853)	9,42
Opções Canceladas	(26.843)	-	-	-
Bonificação desdobramento	5.078.279	-	-	-
Opções em circulação no final do exercício	7.478.114	3,28	5.326.598	6,74

O valor justo das opções outorgadas em 2014 a 2017 foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido considerado nas seguintes premissas:

Data da outorga	Preço do exercício	Média ponderada	Volatilidade esperada (%) (*)	Prazo de vida esperado das opções (anos)	Taxa de juros livre de risco (%) (**)
11/08/2014	6,63	6,52	31,02%	-	11,66% a 11,81%
12/11/2014	6,63	6,55	31,30%	-	12,77% a 12,84%
09/05/2016	6,86	6,83	26,70%	1,07 anos	12,67% a 12,77%
10/04/2017	8,13	8,13	24,65%	1,95 anos	9,69% a 10,07%

(*) A volatilidade foi determinada com base na observação histórica do Índice BM&FBOVESPA Imobiliário (IMOBX).

(**) A taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão.

Opções em circulação			Opções exercíveis	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do exercício (R\$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R\$)
7.637.978	0,76	3,28	7.478.114	2,58

O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$856 (R\$13.774 em 31 de dezembro de 2018) que estão apresentadas na Nota 23.

b) Plano de opções de compra de ações restritas

Em 08 de agosto de 2018 a Assembleia Geral extraordinária aprovou o plano de opções de compras restritas, que tem por objetivos: i) estimular a expansão, o êxito e a consecução das diretrizes sociais da Companhia e das sociedades sob o seu controle; ii) alinhar os interesses dos beneficiários com os dos acionistas; e iii) estimular a permanência dos administradores e empregados na Companhia ou nas sociedades sob o seu controle.

As ações restritas outorgadas do Plano conferem aos seus titulares (administradores, conselheiros e empregados indicados pela diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito a ações ordinárias no capital social da Companhia, após período de 2 a 3 anos. Para os administradores e empregados às quantidades outorgadas dependerá das metas atingidas estabelecidas pelo Conselho e podem variar de 0% a 150%.

O Plano tem duração de 10 anos e será dividido em Programas, sendo limitados ao máximo de opções que resulte em uma diluição de até 5% do capital social da Companhia.

Programas

	Data da Outorga	Quantidades Outorgadas
Programa 2018	13/09/2018	652.500
Programa 2019	09/04/2019	914.100

O valor justo das opções é estabelecido na data de outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido) durante o período de carência do programa, à medida que os serviços são prestados pelos empregados, conselheiros e administradores.

	31/12/2019	31/12/2018
	Número de opções	Número de opções
Opção em circulação no início do exercício	652.500	-
Opções outorgadas	914.100	652.500
Opções exercidas	(195.000)	-
Bonificação desdobramento (Programa 2018)	457.500	-
Opções em circulação no final do exercício	1.829.100	652.500

O valor justo das ações restritas foi estimado com base no modelo de valorização de opções Monte Carlo, podendo variar de acordo com os atingimentos das metas, tendo sido considerado nas seguintes premissas:

Programa	Data da outorga	Volatilidade esperada (%) (*)	Prazo de vida esperado das opções (meses)	Taxa de juros livre de risco (%) (**)
2018	13/08/2018	29,52%	13 meses	10,01%
2019	30/09/2019	31,42%	25 meses	5,95%
2019	09/04/2019	31,50%	25 meses	7,92%
2019	09/04/2019	31,50%	13 meses	7,31%

(*) A volatilidade foi determinada com base na cotação histórica das ações da Companhia

(**) A taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão.

Opções em circulação		
Programa	Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (meses)
2018	915.000	13 meses
2019	914.100	22 meses

O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$7.800 (R\$4.600 em 31 de dezembro de 2018) que estão apresentadas na Nota 23.

18.3 Ações em tesouraria

	Quantidade (milhares)	Custo Médio R\$	Custo Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	3.688	24,64	90.889
Recompra de ações	1.867	33,31	62.198
Exercício <i>Stock Option</i>	(3.059)	16,56	(50.662)
Bonificação de desdobramento	4.513	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	7.009	14,61	102.425

Em 30 de dezembro de 2019 o valor de mercado das ações em tesouraria era de R\$ 211.603.

Movimentação das ações em tesouraria (em quantidade)

Descrição	Movimentações
Programa de recompra de ações 2018	7.555
Cancelamento 06/12/2018	(2.000)
Desdobramento (26/03/2019)	4.513
Exercício <i>Stock Option</i>	(3.059)
Total em quantidade	7.009

18.4. Destinação do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro líquido do exercício terá as seguintes destinações: (a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado ou o limite previsto no §1º, do art. 193, da Lei nº 6.404/76; (b) do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata a letra “a” deste artigo e ajustado na forma do art. 202, da Lei nº 6.404/76, destinar-se-á 25% (vinte e cinco por cento) para pagamento do dividendo obrigatório a todos os seus acionistas. Abaixo cálculo:

Cálculo	2019	2018
Lucro Líquido	263.544	200.292
Destinações:		
(-) Absorção de prejuízos acumulados	-	(38.913)
(-) Reserva legal 5%	(13.177)	(8.069)
Base para dividendos mínimos	250.367	153.310
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	62.592	38.327
(-) Pagamentos	(44.455)	(24.989)
Dividendos a Reclamar de 2018	38	-
Saldo Passivo	18.175	13.338

19. SEGUROS

A Tenda mantém seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntários causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2019:

Modalidade seguro (em vigência)	Cobertura - R\$ mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigentes de abril de 2016 a julho de 2027)	3.323.158
Responsabilidade civil (<i>Directors and Officers - D&O</i>) - (*)	50.000
Modalidade seguro (vigências futuras)	
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigências a partir de 01/2010 a 03/2028)	75.925

(*) A vigência da apólice de responsabilidade civil de administradores compreende o período de 25 de fevereiro de 2020 renovada até 25 de fevereiro de 2021 pela Companhia.

20. LUCRO POR AÇÃO

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação básico e diluído.

	31/12/2019	31/12/2018
Numerador básico		
Lucro não distribuído	263.544	200.292
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	263.544	200.292
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	96.615	102.648
Lucro básico por ação em Reais	2,7278	1,9513
Numerador diluído		
Lucro não distribuído	263.544	200.292
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	263.544	200.292
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	96.615	102.648
Opções de ações	8.392	9.300
Lucro diluído por ação em Reais	2,5098	1,7892

Reconciliação da reapresentação do lucro por ação de 2018 devido ao desdobramento das ações, ocorrido em março/2019.

	Básico	Diluído
	31/12/2018	31/12/2018
Lucro não Distribuído	200.292	200.292
Denominador básico e diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	51.324	51.324
Opções de ações	-	4.650
Lucro Básico/ diluído por ação em Reais divulgado	3,9025	3,5783
Desdobramento	2	2
Valor Reapresentado	1,9513	1,7892

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando 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 (câmbio, taxa de juros e etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado.

A Companhia e suas controladas não efetuam 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. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas nas Notas 11 e 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices ("covenants") previstos em contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e suas controladas (Notas 11 e 12).

A maioria dos financiamentos da Companhia são realizados com a Caixa Econômica Federal por meio do crédito associativo, programa Minha Casa Minha Vida e repasses ao final da obra.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores e debêntures são conforme segue:

Controladora	2019				2018			
	Empréstimos (Nota 11)	Debêntures (Nota 12)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente	Empréstimos (Nota 11)	Debêntures (Nota 12)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente
Até 1 ano	1.641	5.598	6.202	3.411	993	3.344	6.381	8.779
De 1 a 3 anos	7.406	504.822	-	1.734	12.125	434.365	-	4.415
De 4 a 5 anos	978	300.000	-	-	2.521	-	-	-
Total	10.024	810.420	6.202	5.145	15.639	437.709	6.381	13.194

Consolidado	2019				2018			
	Empréstimos (Nota 11)	Debêntures (Nota 12)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente	Empréstimos (Nota 11)	Debêntures (Nota 12)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente
Até 1 ano	8.517	5.598	38.926	285.694	6.744	3.344	21.449	211.771
De 1 a 3 anos	46.172	504.822	-	361.071	82.590	434.365	-	268.479
De 4 a 5 anos	5.327	300.000	-	153.114	15.448	-	-	30.725
Mais que 5 anos	-	-	-	38.635	-	-	-	6.782
Total	60.016	810.420	38.926	838.514	104.782	437.709	21.449	517.757

(iv) Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;

Nível 2: *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

Nível 3: *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Segue o Nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Controladora		Consolidado	
	Hierarquia de valor justo			
Em 31 de dezembro de 2018	Nível 1	Nível 2	Nível 1	Nível 2
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	425.164	172.611	549.135	272.137

	Controladora		Consolidado	
	Hierarquia de valor justo			
Em 31 de dezembro de 2019	Nível 1	Nível 2	Nível 1	Nível 2
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	615.688	154.992	667.888	354.211

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2, nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

(b) Valor justo dos instrumentos financeiros

(i) Cálculo do valor justo

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável:

- Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.
- O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, os quais estão classificados nos Nível 1 e Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

		Controladora			
		31/12/2019		31/12/2018	
	Categorias	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)					
Caixa e bancos	Custo Amortizado	36.730	36.730	11.674	11.674
	Valor Justo por meio do Resultado*	1.757	1.757	4.192	4.192
Certificado de depósitos bancários	Resultado*	34.973	34.973	7.482	7.482
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 4.2)					
Certificado de depósitos bancários	Custo Amortizado	770.680	770.680	597.775	597.775
	Valor Justo por meio do Resultado*	351	351	403	403
Certificado de depósitos bancários	Resultado*	2.478	2.478	16.188	16.188
LFT e LTN	Valor Justo por meio do Resultado*	615.688	615.688	425.164	425.164
Titulos Privados	Resultado*	113.772	113.772	115.873	115.873
Operações compromissadas (Fundos Exclusivos)	Valor Justo por meio do Resultado*	2.417	2.417	19.008	19.008
Operações compromissadas	Custo Amortizado	34	34	34	34
Aplicações financeiras restritas	Valor Justo por meio do Resultado*	35.940	35.940	21.105	21.105
Recebíveis de clientes (Nota 5)	Custo Amortizado	107.154	107.154	89.257	89.257
Mútuos a receber (Nota 7.1)	Custo Amortizado	46.720	46.720	43.812	43.812
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	Custo Amortizado	10.024	10.024	15.639	15.639
Debêntures (Nota 12)	Custo Amortizado	810.420	824.797	437.709	441.138
Fornecedores	Custo Amortizado	6.202	6.202	6.381	6.381
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente	Custo Amortizado	5.145	5.145	13.194	13.194

		Consolidado			
		31/12/2019		31/12/2018	
	Categorias	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)					
Caixa e bancos	Custo Amortizado	48.353	48.353	34.287	34.287
	Valor Justo por meio do Resultado*	9.160	9.160	24.284	24.284
Certificado de depósitos bancários	Resultado*	39.193	39.193	10.003	10.003
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 4.2)					
Certificado de depósitos bancários	Custo Amortizado	1.022.099	1.022.099	821.272	821.272
	Valor Justo por meio do Resultado*	4.080	4.080	1.149	1.149
Certificado de depósitos bancários	Resultado*	2.478	2.478	20.940	20.940
LFT e LTN	Valor Justo por meio do Resultado*	667.888	667.888	549.135	549.135
Titulos Privados	Resultado*	113.772	113.772	115.873	115.873
Operações compromissadas (Fundos Exclusivos)	Valor Justo por meio do Resultado*	2.417	2.417	19.008	19.008
Operações compromissadas	Custo Amortizado	34	34	34	34
Aplicações financeiras restritas	Valor Justo por meio do Resultado*	229.642	229.642	113.428	113.428
Fundos de investimento	Resultado*	1.788	1.788	1.705	1.705
Recebíveis de clientes (Nota 5)	Custo Amortizado	625.142	625.142	475.696	475.696
Mútuos a receber (Nota 7.1)	Custo Amortizado	37.421	37.421	34.513	34.513
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	Custo Amortizado	60.016	60.016	104.782	105.348
Debêntures (Nota 12)	Custo Amortizado	810.420	824.797	437.709	441.138
Fornecedores	Custo Amortizado	38.926	38.926	21.449	21.449
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente	Custo Amortizado	838.514	838.514	517.757	517.757

* Classificação ao Valor justo por meio do resultado subsequente ao reconhecimento inicial.

(ii) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía contratos de empréstimos, financiamentos e debentures em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à índices de endividamento. Essas cláusulas

restritivas estão sendo atendidas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios (Nota 11 e 12).

(c) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e aplicações financeiras caucionadas).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	10.024	15.639	60.016	104.782
Debêntures (Nota 12)	810.420	437.709	810.420	437.709
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(807.410)	(609.449)	(1.070.452)	(855.559)
Dívida líquida	13.034	(156.101)	(200.016)	(313.068)
Patrimônio líquido	1.350.621	1.197.673	1.351.709	1.203.774
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.363.655	1.041.572	1.151.693	890.706

(d) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI;
- Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR);
- Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M).

Para a análise de sensibilidade do exercício de 31 de dezembro de 2019, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, Certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 4,40%, Taxa Referencial 0%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 4,08%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 5,45%.

Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 31 de dezembro de 2019:

		Cenário consolidado					
Operação	Risco	III	II	I	I	II	III
		Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Títulos e valores mobiliários	Alta/queda do CDI	18.475	9.237	3.695	(3.695)	(9.237)	(18.475)
Debêntures	Alta/queda do CDI	(17.201)	(8.601)	(3.440)	3.440	8.601	17.201
Efeito líquido da variação do CDI		1.274	636	255	(255)	(636)	(1.274)
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do INCC	5.969	2.984	1.194	(1.194)	(2.984)	(5.969)
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do IGP-M	8.278	4.139	1.656	(1.656)	(4.139)	(8.278)

22. RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção		218.803	328.662	2.005.329
(Constituição) reversão de provisão para devedores duvidosos (Nota 5)		14.305	(8.364)	12.265
(Constituição) reversão de distratos (Nota 5)		(2.222)	4.026	(30.598)
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços		(1.687)	(11.881)	(36.898)
Receita líquida		229.199	312.443	1.950.098

23. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(140.273)	(167.188)	(966.460)	(795.109)
Custo de terrenos	(15.407)	(16.812)	(207.374)	(175.679)
Custo de incorporação	(13.239)	(20.333)	(82.538)	(81.632)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 11)	(3.893)	(5.501)	(33.605)	(24.679)
Manutenção/garantia	(13.701)	(10.161)	(19.035)	(11.812)
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos (Nota 6)	(818)	(4.247)	6.989	(6.513)
	(187.331)	(224.242)	(1.302.023)	(1.095.424)
Despesas com vendas:				
Despesas com marketing de produto	(6.332)	(7.933)	(56.741)	(49.580)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(11.457)	(14.125)	(102.661)	(88.283)
Custo de vendas	(8.344)	(9.211)	(74.767)	(57.569)
Custo de repasse	(1.746)	(2.485)	(15.647)	(15.533)
Custo de registro (a)	-	(624)	-	(3.899)
Corretagem	(1.367)	(1.805)	(12.247)	(11.282)
Despesas com gerenciamento de clientes (CRM)	(234)	(339)	(2.096)	(2.117)
Outras despesas com vendas	(115)	(850)	(1.027)	(5.308)
	(18.138)	(23.247)	(162.525)	(145.288)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(10.109)	(11.471)	(57.627)	(54.706)
Despesas com benefícios a empregados	(989)	(1.040)	(5.637)	(4.961)
Despesas com viagens e utilidades	(454)	(322)	(2.589)	(1.534)
Despesas com serviços prestados	(3.034)	(2.774)	(17.292)	(13.232)
Despesas com aluguéis e condomínios (b)	(495)	(1.253)	(2.823)	(5.976)
Despesas com informática	(913)	(101)	(5.206)	(546)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.2)	(8.656)	(18.374)	(8.656)	(18.374)
Despesas com provisão de participação no lucro (Nota 25.2)	(6.272)	(8.619)	(15.003)	(22.196)
Outras despesas gerais e administrativas	(449)	(487)	(2.284)	(2.321)
	(31.371)	(44.441)	(117.117)	(123.846)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Depreciação e amortização	(20.422)	(16.310)	(20.460)	(16.319)
Despesas com pagamentos de demandas judiciais	(44.664)	(51.482)	(44.664)	(51.485)
Provisões / Reversões para demandas judiciais (Nota 17)	2.973	(5.876)	4.891	(2.443)
Outras receitas/(despesas)	(14.366)	(22.397)	(20.708)	(27.707)
	(76.479)	(96.065)	(80.941)	(97.954)

a) Custo de registro alocado para a rubrica de repasse, a partir de 01/01/2019.

b) Redução devido a aplicação do CPC 06 R1, despesas alocadas para depreciação e amortização e outras despesas financeiras.

24. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receitas financeiras(líquida de PIS/COFINS)				
Rendimento de aplicações financeiras	41.455	27.617	50.512	33.200
Outras receitas financeiras	5.289	2.886	10.729	9.683
Total de receitas financeiras(líquida de PIS/COFINS)	46.744	30.503	61.241	42.883
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 11)	(40.558)	(24.263)	(40.666)	(24.401)
Despesas bancárias	(1.018)	(1.163)	(4.936)	(5.442)
Outras despesas financeiras	(4.782)	(3.698)	(6.837)	(4.534)
	(46.358)	(29.124)	(52.439)	(34.377)
Resultado financeiro	386	1.379	8.802	8.506

25. TRANSAÇÕES COM A ADMINISTRAÇÃO E EMPREGADOS

25.1 Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração estão demonstrados a seguir:

Remuneração da Administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Número de membros	7	11	18
Remuneração fixa do Exercício	2.544	8.123	10.667
Salário/pró-labore	2.120	6.046	8.166
Benefícios diretos e indiretos	-	868	868
Outros (INSS)	424	1.209	1.633
Valor mensal da remuneração	212	677	889
Remuneração variável do Exercício	2.456	17.186	19.642
Participação nos lucros e resultados (Nota 25.2)	-	5.717	5.717
Remuneração baseada em ações	2.456	11.469	13.925
Total da remuneração do Exercício	5.000	25.309	30.309

Remuneração da Administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Número de membros	7	12	19
Remuneração fixa do Exercício	2.873	9.512	12.385
Salário/pró-labore	2.430	7.053	9.483
Benefícios diretos e indiretos	-	1.047	1.047
Outros (INSS)	443	1.411	1.854
Valor mensal da remuneração	239	793	2.064
Remuneração variável do Exercício	2.364	10.801	13.165
Participação nos lucros e resultados (Nota 25.2)	-	5.398	5.398
Remuneração baseada em ações	2.364	5.403	7.767
Outros (INSS)	473	1.081	1.553
Total da remuneração do Exercício	5.238	20.312	25.550

A remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2019 foi fixada no limite de até R\$34.040, a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 24 de abril de 2019.

25.2 Participação nos lucros e resultados

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou uma despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$6.272 na controladora (R\$8.619 na controladora em 31 de dezembro de 2018) e R\$15.003 no consolidado (R\$22.196 no consolidado em 31 de dezembro de 2018).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Diretoria Executiva	5.398	5.717	5.398	5.717
Demais colaboradores	874	2.902	9.605	16.479
	6.272	8.619	15.003	22.196

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia analisa os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região.

Como consequência, devido ao fato da Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido no CPC 22.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, a Companhia não possui individualmente, clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada.

27. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO - INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS

Os empreendimentos em construção estão apresentados em 31 de dezembro de 2019:

	Consolidado
	Em construção
	31/12/2019
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Receita de vendas contratadas	1.919.268
(b) - Receita de vendas apropriadas líquidas	1.364.035
1i) Receita de vendas a apropriar <u>a)</u> (a-b)	555.233
(ii) Receita Indenização por distratos	335
(iii) Receita de Vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita <u>(b)</u>	9.309
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	
Ajuste em receitas apropriadas	19.008
(-) Ajuste em contas a receber de clientes	(17.958)
(-) Receita Indenização por distratos	(210)
	840
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.211.266
Custo incorrido líquido	
(b) - (-) Custos de construção Incorridos	(885.175)
Encargos financeiros apropriados	(12.943)
(c) - Distratos - custos de construção	11.488
Distratos - encargos financeiros	172
	(886.458)
2i)Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	337.580
Resultado a apropriar(1i-2i)	217.653
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	942.917
(-) Custo incorrido líquido	
(b) - Custos de construção incorridos	(332.450)
Encargos financeiros apropriados	(4.794)
	(337.244)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	610.467
<u>a)</u> As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescidos de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.	
<u>b)</u> As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita e são de clientes que não possuímos a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprados.	

Os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes".

Em 31 de dezembro de 2019, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial era de 61,69%.

28. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E CONCILIAÇÃO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO.

a) Transações não caixa:

As principais transações de investimento e financiamento que não envolveram caixa e equivalente de caixa (controladora e consolidado) em contrapartida de partes relacionadas consideradas para fins de elaboração da demonstração de fluxo de caixa foram:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Redução de capital (Nota 8)	(12.072)	(26.339)	-	(26.339)
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 8)	-	(11.425)	-	-
Dividendos recebidos	(193.323)	(185.719)	-	(592)
	(193.323)	(223.483)	-	(26.931)

b) Conciliação das atividades de financiamento:

Controladora		2018				2019			
		Empréstimos (Nota 11 e 12)	Mútuos Ativo (Nota 7.1)	Mútuos Passivo (Nota 7.1)	Dividendos	Empréstimos (Nota 11 e 12)	Mútuos Ativo (Nota 7.1)	Dividendos	
Saldo Inicial		192.000	(43.136)	15.860	-	453.348	(43.812)	13.338	
Transações Caixa	Novos	322.894	(676)	-	-	377.107	(2.908)	-	
	Pagamento de Juros	(1.845)	-	-	-	(18.241)	-	-	
	Pagamento de Principal	(84.555)	-	-	(24.989)	(33.214)	-	(57.755)	
Transações não Caixa	Novos	-	-	-	38.327	-	-	62.592	
	Compensações	-	-	(15.860)	-	-	-	-	
	Juros e correção monetária	24.854	-	-	-	41.444	-	-	
Saldo Final		453.348	(43.812)	-	13.338	820.444	(46.720)	18.175	

Consolidado		2018				2019			
		Empréstimos (Nota 11 e 12)	Mútuos Ativo (Nota 7.1)	Mútuos Passivo (Nota 7.1)	Dividendos	Empréstimos (Nota 11 e 12)	Mútuos Ativo (Nota 7.1)	Dividendos	
Saldo Inicial		270.165	(33.837)	15.860	-	542.491	(34.513)	13.338	
Transações Caixa	Novos	676.135	(676)	-	-	693.499	(2.908)	-	
	Pagamento de Juros	(8.838)	-	-	-	(26.216)	-	-	
	Pagamento de Principal	(426.953)	-	-	(24.989)	(391.769)	-	(57.755)	
Transações não Caixa	Novos	-	-	-	38.327	-	-	62.592	
	Compensações	-	-	(15.860)	-	-	-	-	
	Juros e correção monetária	31.982	-	-	-	52.431	-	-	
Saldo Final		542.491	(34.513)	-	13.338	870.436	(37.421)	18.175	

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

Pandemia Covid-19 - Coronavírus

Até o presente momento, não houve impactos do Covid-19 (ou “Novo Coronavírus”) nas atividades operacionais. A Companhia está monitorando o avanço do Novo Coronavírus e seu impacto social, político e econômico, mantendo ativo um comitê formado por lideranças da Companhia para que sejam tomadas decisões coordenadas e ágeis, em linha com as recomendações do Ministério da Saúde, das autoridades locais e das entidades de classe. A Companhia adotou medidas recomendadas para mitigar a transmissão do vírus nas obras, nas lojas e nos escritórios administrativos (higienização mais frequente, escala flexível de trabalho, adoção da prática de trabalho à distância, etc.)

Não há como atestar que efeitos relevantes podem impactar as Demonstrações Financeiras, a continuidade dos negócios e/ou as estimativas contábeis da Companhia. O processo produtivo da Tenda é intensivo em mão de obra e quaisquer medidas que reduzam o deslocamento dos funcionários ou que exijam quarentenas podem impactar o andamento das obras. O processo de vendas da Tenda é majoritariamente conduzido em lojas próprias com atendimento agendado, e a Tenda adotou e desenvolveu ferramentas que permitem que diversas etapas do processo de vendas sejam realizadas online, mas eventuais medidas de contenção do Covid-19 podem levar à suspensão dos atendimentos. Lançamentos e entregas de obras podem ficar comprometidos por iniciativas locais de suspensão de prazos de licenciamento.

DECLARAÇÃO

Os Diretores da Construtora Tenda S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Álvares Penteado, 61, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 19 de março de 2020

Construtora Tenda S/A

A Diretoria

DECLARAÇÃO

Os Diretores da Construtora Tenda S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Álvares Penteado, 61, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 19 de março de 2020

Construtora Tenda S/A

A Diretoria

Exercício Social 2019

Os membros do Conselho Fiscal, no desempenho de suas funções legais e estatutárias, manifestaram-se favoravelmente e sem ressalvas pela aprovação, em assembléia geral ordinária de acionistas, dos documentos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, a saber: Relatório de Administração e Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas das Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes.

O Parecer do Conselho Fiscal foi assinado por: Claudemir José Corvalan; Fábio Antônio Pereira e Laércio Lampiasi.

São Paulo, 19 de março de 2020

Relatório de Atividades do Comitê de Auditoria

Exercício Social 2019

I. SOBRE O COMITÊ DE AUDITORIA

O comitê de auditoria da Construtora Tenda S.A. ("Comitê" e "Companhia", respectivamente) é composto por 3 (três) membros, todos conselheiros independentes da Companhia, eleitos pelo conselho de administração em reunião realizada em 9 de maio de 2019, com mandato até a assembleia geral ordinária que aprovar as contas do exercício social a ser encerrado em 2020, a saber: (i) Flavio Uchôa Teles de Menezes (Presidente do Comitê); (ii) Eduardo Ferreira Pradal e (iii) José Urbano Duarte.

O Comitê é órgão de assessoramento da Companhia, vinculado ao conselho de administração, sendo suas atribuições e funcionamento disciplinados pelo regimento interno aprovado pelo conselho de administração da Companhia em 13 de agosto de 2018 ("Regimento Interno"), observadas as disposições do estatuto social da Companhia e da legislação em vigor.

II. ATIVIDADES DO COMITÊ DE AUDITORIA EM 2019

O Comitê reuniu-se em quatro ocasiões durante o ano de 2019 (a saber, 12/03/2019, 09/05/2019, 08/08/2019 e 08/11/2019), registrando-se a presença de todos os membros em todas as reuniões realizadas no período. Ainda, na reunião realizada em 19 de março de 2020 discutiram e apreciaram as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

As reuniões do Comitê abordam diversos temas dentro de sua competência e contam com a participação de membros da diretoria executiva da Companhia, além dos auditores externos contratados da Companhia (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes ("Deloitte")),

responsável pela revisão das informações financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019). Além disso, o Comitê realiza sessões específicas com membros da diretoria executiva da Companhia, ao final de cada ciclo de trabalho realizado dentro do cronograma de atividades da auditoria interna.

Dentre as atividades realizadas no exercício, destacam-se:

- Acompanhamento do sistema de controles internos e gestão de riscos da Companhia;
- Acompanhamento do plano anual da auditoria interna, sua execução, relatórios emitidos, conhecimento dos pontos levantados e das recomendações, bem como das providências tomadas pela administração da Companhia;
- Acompanhamento do volume e tipificação das denúncias recebidas pelo canal confidencial da Companhia;
- Acompanhamento do processo de elaboração das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Companhia, mediante reuniões com administradores e auditores externos da Companhia;
- Discussão sobre aprimoramentos do modelo de incentivo de longo prazo dos executivos e empregados-chave da Companhia;
- Acompanhamento das medidas adotadas pela Companhia para adequar-se ao Regulamento do Novo Mercado, conforme aprovado pelo Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários e adotado de tempos em tempos;
- Discussões e recomendações à diretoria acerca de políticas de estrutura de capital e distribuição de resultados e captação de recursos;
- Acompanhamento da implementação e da mecânica adotada para a recompra de ações pela Companhia, nos termos do terceiro programa aberto em 10 de abril de 2019, incluindo recomendações para o cancelamento de ações recompradas e mantidas em tesouraria;
- Avaliação e recomendação de aprovação das propostas de declaração e de distribuição de dividendos intermediários a título de antecipação da distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios do exercício;
- Recomendações sobre as projeções (*guidance*) divulgados pela Companhia relacionados a margem bruta ajustada e vendas líquidas, incluindo a revisão intermediária de tais

projeções; e

- Discussões de métricas de acompanhamento das ações de cobrança da Companhia a serem implementadas em 2020.

III. PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno, procederam à análise das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório da administração referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, e considerando as informações prestadas pela Companhia e pela Deloitte, decidiram, por unanimidade, recomendar sua aprovação pelo conselho de administração e o seu encaminhamento à assembleia geral ordinária para deliberação pelos acionistas da Companhia.

São Paulo, 19 de março de 2020

Flavio Uchôa Teles de Menezes

Presidente do Comitê de Auditoria

Eduardo Ferreira Pradal

Membro do Comitê de Auditoria

José Urbano Duarte

Membro do Comitê de Auditoria

GUIDANCE

Com o objetivo de gerar simetria de informações e dar previsibilidade ao mercado sobre os nossos números, a Companhia optou em 2019 por divulgar projeções (*guidance*) baseadas em expectativas da Administração, bem como em estudos internos realizados e nas condições econômico-financeiras do mercado de atuação.

- Em 2019, a **Margem Bruta Ajustada**, entendida como o resultado da razão entre o resultado bruto do exercício (consolidado e deduzido dos encargos financeiros presentes na nota explicativa 12 das demonstrações financeiras) e a receita líquida consolidada do exercício, encerrou em 35,0%, dentro do limite do *guidance* estabelecido de 34,0% e 36,0%.
- Em 2019, as **Vendas Líquidas**, definidas como o resultado da subtração entre as vendas brutas do exercício (em R\$ milhões) e os distratos realizados do exercício (em R\$ milhões), ajustados todos os valores à participação societária da Tenda, totalizaram R\$ 2.039,6 milhões, próximo ao centro do *guidance* (entre R\$ 1.950,0 milhões e R\$ 2.150,0 milhões).

Guidance 2019	Limite Inferior	Limite Superior	1T19	2T19	3T19	4T19	2019
Margem Bruta Ajustada (%)	34,0%	36,0%	35,8%	36,1%	34,9%	33,4%	35,0%
Vendas Líquidas (R\$ MM)	1.950,0	2.150,0	406,9	479,9	536,9	615,9	2.039,6

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da
Construtora Tenda S.A.

Opinião

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Construtora Tenda S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Construtora Tenda S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada 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 individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.6.2 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas. Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Desta forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) obtenção de estimativas do custo a incorrer aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (ii) projeções analíticas de custos orçados para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas de custos efetivamente incorridos oriundos de empreendimentos já finalizados; (iii) testes, em base amostral, na documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas de custo aprovadas para os empreendimentos; (iv) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (v) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado ("DVA") referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e 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 e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 governança, 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, 19 de março de 2020

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Roberto Torres dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 219663/O-7