
***Fernandes Araújo
Administração de
Investimentos e
Participação S.A.***

***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2019
e relatório do auditor independente***

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	3
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais.....	6
Demonstrações dos resultados.....	8
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	12



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Fernandes Araújo Administração de
Investimentos e Participação S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A. ("Companhia"), 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A. e da Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como 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.

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 suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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 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.



Fernandes Araújo Administração de
Investimentos e Participação S.A.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



Fernandes Araújo Administração de
Investimentos e Participação S.A.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com 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.

Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Caren Henriete Macohin'.

Cáren Henriete Macohin
Contadora CRC 1PR038429/O-3 "T" SC

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	2.189	4.553	4.106	7.468
Contas a receber	7	-	-	19.658	23.211
Estoque de imóveis a comercializar	8	315	-	41.427	52.030
Tributos a recuperar		30	12	56	43
Despesas antecipadas		-	65	19	78
Adiantamentos		-	-	33	52
Outras contas a receber		-	-	427	341
		2.534	4.630	65.726	83.223
Não circulante					
Crédito com acionistas	13	15.799	10.081	3.259	1.209
Depósitos judiciais		10	-	163	168
Contas a receber	7	-	-	8.450	9.422
Outras contas a receber	22	-	-	1.200	1.200
Investimento	9	22.604	21.866	-	-
Imobilizado	10	-	6	850	992
Intangível		-	2	14	34
		38.413	31.955	13.936	13.025
Total do ativo		40.947	36.585	79.662	96.248

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		14	1	966	1.014
Salários e encargos		231	64	1.024	1.060
Dividendos a pagar	13	-	-	-	-
Impostos e contribuições	14	25	10	1.846	1.574
Empréstimos e financiamentos	12	25.885	8.506	47.211	24.227
Adiantamento de clientes		-	-	186	671
Outras contas a pagar		-	-	1.928	1.807
Total do passivo circulante		26.155	8.581	53.161	30.353
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	-	9.639	-	25.884
Partes relacionadas	13	7	870	5.241	16.338
Provisões para contingências	16	148	40	2.248	1.785
Outras provisões	11	-	-	1.677	1.636
Impostos diferidos		-	-	507	566
Outras contas a pagar		-	-	1.700	1.749
Total passivo não circulante		155	10.549	11.373	47.958
Patrimônio líquido	17				
Capital social		25.469	25.469	25.469	25.469
Prejuízos acumulados		(10.832)	(8.014)	(10.832)	(8.014)
Patrimônio líquido controladores		14.637	17.455	14.637	17.455
Patrimônio líquido dos não controladores		-	-	491	482
Total do patrimônio líquido		14.637	17.455	15.128	17.937
Total do passivo e do patrimônio líquido		40.947	36.585	79.662	96.248

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Receita líquida de vendas	18	-	-	34.714	28.827
Custos das vendas	19	-	-	(23.152)	(21.242)
Resultado operacional		-	-	11.562	7.585
Despesas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	20	(1.229)	(783)	(11.609)	(11.520)
Outras (despesas) receitas	2	-	-	(5)	20
Resultado antes do resultado financeiro		(1.229)	(783)	(52)	(3.915)
Resultado financeiro	21				
Despesas financeiras		(2.486)	(1.116)	(3.832)	(3.613)
Receitas financeiras		213	236	2.025	1.593
Equivalência patrimonial	9	739	(4.910)	-	-
Resultado antes dos impostos		(2.763)	(6.573)	(1.859)	(5.935)
Imposto de renda e contribuição social	15	(55)	(62)	(974)	(807)
Prejuízo do exercício		(2.818)	(6.635)	(2.833)	(6.742)
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				(2.818)	(6.635)
Participação dos não controladores				(15)	(107)
				(2.833)	(6.742)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Prejuízo do exercício	(2.818)	(6.635)	(2.833)	(6.742)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período	(2.818)	(6.635)	(2.833)	(6.742)
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia	(2.818)	(6.635)	(2.818)	(6.635)
Participação de não controladores	-	-	(15)	(107)
	(2.818)	(6.635)	(2.833)	(6.742)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2017
(Em milhares de reais)

	Capital social	(Prejuízos acumulados)	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2017	25.469	(1.379)	24.090	590	24.680
Aumento de capital	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	(6.635)	(6.635)	(107)	(6.742)
Absorção de prejuízos	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2018	25.469	(8.014)	17.455	483	17.938
Aumento de capital	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	(2.818)	(2.818)	(15)	(2.833)
Absorção de prejuízos	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2019	25.469	(10.832)	14.637	468	15.105

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(2.763)	(6.573)	(1.859)	(5.935)
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa e equivalente de caixa gerado pelas atividades operacionais				
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(374)	1.245
Depreciação e amortização	3	6	23	197
Resultado de equivalência patrimonial	(738)	4.910	-	-
Resultado da alienação do imobilizado	-	-	-	-
Encargos financeiros	2.085	1.041	2.876	2.499
Contingências	108	(431)	463	(671)
Resultado ajustado do exercício	(1.305)	(1.047)	1.129	(2.665)
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	4.899	3.829
Impostos a recuperar	(18)	(12)	(13)	(4)
Imóveis a comercializar	(315)	129	10.603	1.894
Adiantamentos	-	-	19	200
Despesas antecipadas	65	(65)	59	(69)
Dividendos recebidos	-	117	-	-
Outros ativos	-	-	(86)	(324)
Partes relacionadas	(5.718)	(10.081)	(2.050)	213
Depósitos judiciais	(10)	48	5	627
Outros passivos	-	-	113	1.407
Impostos e contribuições a recolher	8	(44)	(145)	(82)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(48)	(9)	(592)	(648)
Fornecedores	13	1	(48)	(473)
Salários e encargos sociais	167	59	(36)	178
Adiantamentos de clientes	-	-	(485)	(231)
Juros pagos	(2.804)	(1.118)	(4.255)	(2.475)
	(8.660)	(10.975)	7.988	4.042
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(9.965)	(12.022)	9.116	1.377
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de imobilizado	5	(5)	22	(161)
Baixa de imobilizado	-	-	117	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	5	(5)	139	(161)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Crédito com acionistas	(863)	314	(11.097)	(17.635)
Aquisição de empréstimos e financiamentos	25.000	20.000	33.533	44.050
Liquidação de empréstimos	(16.541)	(1.778)	(35.054)	(22.231)
Dividendos pagos	-	(1.962)	-	(1.962)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	7.596	16.574	(12.618)	2.222
Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa	(2.364)	4.546	(3.362)	3.438
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.553	7	7.468	4.030
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.189	4.553	4.106	7.468
Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa	(2.364)	4.546	(3.362)	3.438

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

A Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participações S.A. (a "Fernandes Araújo" ou "Companhia") e suas subsidiárias (conjuntamente, "o Grupo") tem como objeto social a participação em outras sociedades.

A Companhia opera no segmento de incorporação imobiliária, através das controladas abaixo:

	Percentual de participação direta e indireta	
	Direta	Indireta
Wintracom Construções, Investimentos Ltda.	80,06%	19,94%
Empreendi Imóveis, Empreendimentos e Participações Ltda.	0,01%	99,99%
Novaenge Investimentos, Empreendimentos e Participações Ltda.	0,01%	99,99%
Novo Engenho Construtora, Empreendimentos e Participações Ltda.	0,01%	99,99%
Novo Mandato Edificações, Empreendimentos e Participações Ltda.	0,01%	99,99%
Nova Brasil Investimentos, Empreendimentos e Participações Ltda.	0,01%	99,99%
Fernandes Araújo RJ-02, Participações Ltda.	97,83%	-
Fernandes Araújo RJ-05, Participações Ltda.	96,00%	-
Solar da Floresta Empreendimentos Imobiliários Sociedade de Propósito Específico Ltda.	0,01%	99,99%

Durante o exercício de 2016, a Companhia efetuou uma reestruturação societária transferindo o controle das investidas do segmento de incorporação imobiliária, através de aumento de capital no montante de R\$38.279, para a controlada Fernandes Araújo RJ-02 Participações Ltda., passando assim a possuir o controle indireto sob esses investimentos. A operação gerou uma adição na participação de acionistas não controladores em 2016 no montante de R\$797.

A Companhia já nasceu detendo um *landbank* a valor de mercado próximo de R\$350 milhões, sendo grande parte deste localizado na zona Oeste, especialmente, em Campo Grande, Bangu, Barra da Tijuca e Jacarepaguá. A Companhia ainda possui relevantes áreas nos municípios de Búzios e São Gonçalo, sendo esta última concentrada no entorno do São Gonçalo Shopping.

Com indícios da melhora da economia registrada principalmente pelo aumento das vendas em 2018, e mantida ao longo de 2019, a Companhia retomou o estudo de projetos de seu *landbank*, bem como, de terrenos que foram adquiridos exclusivamente através de permuta física. Em 2020 – mesmo durante o evento pandemia -, com a queda da taxa de juros registrada nos financiamentos imobiliários, experimentamos um grande crescimento nas vendas registradas nos diferentes produtos ofertados.

Mais detalhando a pandemia no braço de incorporação, não sentimos nenhum impacto negativo. Não houve qualquer pedido de postergação de boletos dos clientes em carteira, bem como a nossa inadimplência permaneceu nos níveis históricos, que consideravelmente são mais baixos do que a indústria.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

Para o ano de 2021 serão lançados dois produtos nos bairros de Olaria e São Conrado, que perfazerão um VGV total de R\$ 160 milhões. O projeto de Olaria foi ajustado a nova realidade de mercado, com apartamentos compactos e *ticket* final entre 250 mil e 390 mil reais, e ampla área de lazer. Já o projeto de São Conrado se utiliza do novo plano urbanístico da cidade, com unidades de sala e quarto, e lofts, com *ticket* médio em torno de R\$ 580 mil.

Seguindo o planejamento estratégico definido pelo Conselho, a Fernandes Araujo tem como objetivo para os próximos anos solidificar seu nome como incorporadora no mercado do Rio de Janeiro, tornando-se uma opção eficiente e de qualidade para o público econômico e de médio padrão. Acredita-se que paulatinamente os consumidores restabelecerão o nível de confiança na economia.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração da Companhia efetuou análises e concluiu não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações, visto que a Companhia possui suporte financeiro de seus controladores sempre que necessário

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria, em 18 de novembro 2020.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem as demonstrações financeiras, controladora e consolidado, e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC).

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de preparação--Continuação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de ativos financeiros, outros ativos e passivos financeiros é ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

2.2. Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a) Controladas

Especificamente, o Grupo controla uma investida se, e apenas se, tiver:

- Poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida).
- Exposição ou direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida.
- A capacidade de usar seu poder em relação à investida para afetar os resultados.

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a essa presunção e quando o Grupo tiver menos da maioria dos direitos de voto ou semelhantes de uma investida, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive:

- O acordo contratual com outros detentores de voto da investida.
- Direitos originados de acordos contratuais.
- Os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

a) Controladas--Continuação

A Companhia avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle. A consolidação de uma controlada tem início quando a Companhia obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando a Companhia deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver controle até a data em que a Companhia deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores da Companhia, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis da Companhia. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa das mesmas Companhias, relacionados com transações entre membros da Companhia, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial. Se a Companhia perder o controle exercido sobre uma controlada, é dada baixa nos correspondentes ativos (inclusive ágio), passivos, participação de não controladores e demais componentes patrimoniais, ao passo que qualquer ganho ou perda resultante é contabilizado no resultado. Qualquer investimento retido é reconhecido a valor justo.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação de não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

a) Controladas--Continuação

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia. O percentual de participação nas empresas da Companhia está disposto na Nota 1.

b) Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

c) Perda de controle em controladas

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma *joint venture* ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso pode significar que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). A moeda funcional da Companhia é o Real. As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda de apresentação da Companhia.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera como equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.5. Instrumentos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os ativos financeiros são classificados a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda ou derivativos classificados como instrumentos de *hedge* eficazes, conforme a situação. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Vendas e compras de ativos financeiros que requerem a entrega de bens dentro de um cronograma estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (compras regulares) são reconhecidas na data da operação, ou seja, a data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o bem.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, depósitos judiciais, dividendos a receber e outras contas a receber.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em duas categorias:

- Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.
- Empréstimos e recebíveis.

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado.

Empréstimos e recebíveis

São ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Empréstimos e recebíveis--Continuação

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente (ou seja, excluído do resultado do exercício) quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem.
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, ou (b) a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

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

O envolvimento contínuo que toma a forma de garantia em relação ao ativo transferido é mensurado com base no valor contábil original do ativo ou no valor máximo da contraprestação que poderia ser exigido que a Companhia amortizasse, dos dois o menor.

Redução do valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia avalia na data das demonstrações financeiras se há alguma evidência objetiva que determine se o ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, não é recuperável.

Um ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo ("um evento de perda" incorrido) e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado do ativo financeiro, ou do grupo de ativos financeiros, que possa ser razoavelmente estimado.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Ativos financeiros ao custo amortizado

Em relação aos ativos financeiros apresentados ao custo amortizado, a Companhia inicialmente avalia individualmente se existe evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada ativo financeiro que seja individualmente significativa, ou em conjunto para ativos financeiros que sejam individualmente significativos.

Se a Companhia concluir que não existe evidência de perda por redução ao valor recuperável para um ativo financeiro individualmente avaliado, quer significativo ou não, o ativo é incluído em um grupo de ativos financeiros com características de risco de crédito semelhantes e é avaliado em conjunto em relação à perda por redução ao valor recuperável. Ativos que são avaliados individualmente para fins de perda por redução ao valor recuperável e para os quais uma perda por redução ao valor recuperável seja, ou continue a ser, reconhecida não são incluídos em uma avaliação conjunta de perda por redução ao valor recuperável.

O valor de qualquer perda por redução ao valor recuperável é mensurado como a diferença entre o valor do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo perdas de crédito futuras esperadas e ainda não ocorridas). O valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados é descontado pela taxa de juros efetiva original para o ativo financeiro.

O valor contábil do ativo é reduzido por meio de uma provisão, e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado. Os empréstimos, juntamente com a correspondente provisão, são baixados quando não há perspectiva realista de sua recuperação futura e todas as garantias tenham sido realizadas ou transferidas para a Companhia. Se, em um exercício subsequente, o valor da perda estimada de valor recuperável aumentar ou diminuir devido a um evento ocorrido após o reconhecimento da perda por redução ao valor recuperável, a perda anteriormente reconhecida é aumentada ou reduzida ajustando-se a provisão. Em caso de eventual recuperação futura de um valor baixado, essa recuperação é reconhecida na demonstração do resultado.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetiva, inclusive partes relacionadas. O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e custos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido, na data de reconhecimento inicial.

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

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

2.6. Contas a receber

As contas a receber de clientes são avaliadas e registradas pelo valor presente na data de transação sendo deduzida de eventual perda por redução do valor recuperável (provisão para créditos de liquidação duvidosa).

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) e juros, após obtenção do habite-se.

Conforme determinado pelo OCPC 01 (R1), nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição e reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante das atividades da Companhia e suas controladas é a de financiar os seus clientes, foram realizadas, tendo como contrapartida o próprio grupo de "Receitas de incorporações e vendas imobiliárias", de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós habite-se".

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.7. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao 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 compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção), de acordo com o OCPC-01.

Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado de suas vendas, uma perda pela redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi identificado que o valor contábil excedeu o valor esperado das vendas. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida o adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.7. Imóveis a comercializar--Continuação

No caso de terrenos adquiridos através das permutas destes por unidades imobiliárias, o valor do terreno adquirido pela Companhia e suas controladas, foi contabilizado pelo valor justo dos bens cedidos pela Companhia, como um componente dos “Estoques de imóveis a comercializar”, em contrapartida à conta “Adiantamento de clientes” no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar (incorrido e a incorrer) exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável.

2.8. Imobilizado

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisição menos o valor da depreciação e de qualquer perda não recuperável acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para preparar o ativo para o uso pretendido pela Administração. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

A depreciação dos ativos é calculada com base no método linear para alocação de custos, menos o valor residual durante a vida útil, que é estimada como se segue e como mencionado na Nota 10.

As edificações são depreciadas em períodos que variam de 25 a 40 anos. As imobilizações técnicas correspondem aos *stands* de vendas e, portanto, possuem vida útil variável de acordo com o tempo de construção do empreendimento.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo é maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outros ganhos (perdas), líquidos" na demonstração do resultado.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.8. Imobilizado--Continuação

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada e o correspondente encargo de depreciação alocado na rubrica "Despesas com vendas". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por "fases" e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

2.9. Intangível

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir e preparar os softwares para sua utilização. Esses custos são amortizados durante a vida útil estimável de três a cinco anos.

2.10. Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que têm uma vida útil indefinida não estão sujeitos à amortização e são testados anualmente para identificar eventual necessidade de redução ao valor recuperável (*impairment*). Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais exista fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.11. Fornecedores

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

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

2.12. Empréstimos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As despesas com juros são reconhecidas com base no método de taxa de juros efetiva ao longo do prazo do empréstimo de tal forma que na data do vencimento o saldo contábil corresponde ao valor devido. Os juros são incluídos em despesas financeiras.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.13. Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.14. Imposto de renda e contribuição social

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

As empresas do Grupo apuram o imposto de renda e contribuição social com base no lucro presumido.

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem o imposto corrente reconhecido na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

A base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.15. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável que o lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de quitar os saldos numa base líquida.

2.16. Capital social

As ações ordinárias são classificadas no Patrimônio Líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações são demonstrados no Patrimônio Líquido como uma dedução do valor captado, líquida de impostos.

2.17. Reconhecimento de receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos. A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança; é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.18. Reconhecimento de receita--Continuação

Receita de venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas, para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária e pela Resolução nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), os seguintes procedimentos foram adotados: Custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado; apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.

Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

Outras receitas

Outras receitas são reconhecidas no ano em que se refere ou se posterior, quando puder ser medido com uma certeza razoável.

2.19. Distribuição de dividendos

A política de reconhecimento contábil de dividendos está em consonância com as normas previstas no Pronunciamento Técnico CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes (CPC 25) e na Interpretação Técnica ICPC 08 (R1) - Contabilização da Proposta de Pagamento de Dividendos, as quais determinam que os dividendos propostos a serem pagos e que estejam fundamentados em obrigações estatutárias, devem ser registrados no passivo circulante.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.20. Distribuição de dividendos--Continuação

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia.

2.21. Demais receitas e custos

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização.

2.22. Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada pelo método indireto e está apresentada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

2.23. Classificação corrente versus não corrente

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal.
- For mantido principalmente para negociação.
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação.
- Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quanto à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando:

- Se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal.
- For mantido principalmente para negociação.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.24. Classificação corrente versus não corrente--Continuação

- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação.
- Não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

2.25. Novos pronunciamentos contábeis

A Administração revisa periodicamente os pronunciamentos contábeis emitidos e que foram aplicados pela primeira vez no exercício corrente, bem como os pronunciamentos contábeis revistos e/ou em revisão cuja aplicação será exigida em exercícios futuros e entende que não existem outras normas e interpretações emitidas e adotadas pela primeira vez neste exercício, bem como normas e interpretações ainda não adotadas que possam na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

CPC 06 - Operações de arrendamento mercantil

Com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O CPC 06 (R2) entra em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019 e substitui o CPC 06 - "Operações de Arrendamento Mercantil" e correspondentes interpretações.

A Empresa analisou os impactos desta norma e não identificou ajustes materiais decorrentes de sua aplicação.

ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

A partir de 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a interpretação técnica ICPC 22. O ICPC 22 esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro.

Quando há incerteza sobre tratamentos de tributos sobre o lucro, esta Interpretação trata:

- Se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente;

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.25. Novos pronunciamentos contábeis --Continuação

- As premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais;
- Como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e
- Como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias.

Conforme previsto nas disposições transitórias do ICPC 22, a Empresa aplicará os requerimentos retrospectivamente, com o efeito cumulativo da adoção reconhecida na data da aplicação inicial como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados. A Empresa não identificou impactos materiais na aplicação desta interpretação.

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, o Grupo faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

a) Imposto de renda, contribuição social e outros impostos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem o imposto corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas--Continuação

a) Imposto de renda, contribuição social e outros impostos--Continuação

Na Fernandes Araújo, as bases de cálculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social foram apuradas mediante a aplicação dos percentuais de 15% acrescida de adicional de 10% e 12%, respectivamente, sobre a receita bruta, segundo as regras de apuração pelo regime de Lucro Presumido.

b) Receita e custo de venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas, para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02. A partir das referidas normas os seguintes procedimentos foram adotados:

- Custo incorrido correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo INCC, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador, a partir de quando sobre o contas a receber passará a incidir juros anual acrescido de atualização monetária.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas--Continuação

b) Receita e custo de venda de imóveis--Continuação

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e estão refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

c) Provisão para devedores duvidosos

Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

d) Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

e) Impairment de estoques de imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são revisados no mínimo anualmente para avaliar a recuperação do valor contábil de cada unidade existente no empreendimento imobiliário. Se o valor contábil de uma unidade existente no empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável, uma provisão para perda é contabilizada com contrapartida na conta de "Custos de Incorporações e Vendas imobiliárias" na demonstração do resultado.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos--Continuação

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas--Continuação

f) Provisão para garantias

O custo dos imóveis vendidos pela Companhia compreendem os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. Tais garantias são reconhecidas na venda das respectivas unidades imobiliárias com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia, sendo tais gastos estimados com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel e no histórico de gastos incorridos com essas garantias.

4. Gestão de risco financeiro

Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia o expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco de moeda, risco de taxa de juros de valor justo, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

A gestão de risco é realizada pelo financeiro da Companhia, segundo as políticas aprovadas pela Administração. A Tesouraria da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as unidades operacionais da Companhia.

a) *Risco de crédito*

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber em aberto e operações compromissadas. Caso clientes do atacado sejam classificados por agência independente, são usadas essas classificações. Se não houver uma classificação independente, a área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pelo Conselho de Administração. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

A Administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes superior ao valor já provisionado.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

4. Gestão de risco financeiro--Continuação

Fatores de risco financeiro--Continuação

b) *Risco de taxa de juros*

A Companhia não tem ativos significativos em que incidam juros. O risco de taxa de juros da Companhia decorre de empréstimos e financiamentos. Os empréstimos e financiamentos às taxas fixas expõem a Companhia ao risco de valor justo associado à taxa de juros.

c) *Risco de liquidez*

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela tesouraria.

Em relação aos passivos da Companhia junto às empresas ligadas, a Companhia entende que não há problemas de liquidez, e executará o pagamento de acordo com a disponibilidade de caixa.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia que são quitados em uma base líquida, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa não descontados contratados.

	Controladora		
	Menos de um ano	Entre um e cinco anos	Acima de cinco anos
Em 31 de dezembro de 2019			
Dividendos a pagar	-	-	-
Fornecedores a pagar	14	-	-
Partes relacionadas	7	-	-
Empréstimo e financiamentos	25.885	-	-
Em 31 de dezembro de 2018			
Dividendos a pagar	-	-	-
Fornecedores a pagar	1	-	-
Partes relacionadas	-	870	-
Empréstimo e financiamentos	8.506	9.639	-

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

4. Gestão de risco financeiro--Continuação

Fatores de risco financeiro--Continuação

c) *Risco de liquidez--Continuação*

	Consolidado		
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de cinco anos
Em 31 de dezembro de 2019			
Empréstimos e financiamentos	47.211	-	-
Fornecedores a pagar	966	-	-
Partes relacionadas	-	-	5.241
Outras contas a pagar	1.928	1.700	-
Em 31 de dezembro de 2018			
Empréstimos e financiamentos	24.227	7.283	18.601
Fornecedores a pagar	1.014	-	-
Dividendos a pagar	-	-	16.338
Partes relacionadas	1.806	1.750	-
Outras contas a pagar	24.227	7.283	18.601

d) *Gestão do capital*

A Companhia promove a gestão de seu capital através de políticas que estabelecem diretrizes qualitativas aliadas a parâmetros quantitativos que visam a monitorar seu efetivo cumprimento.

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

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a Administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

4. Gestão de risco financeiro--Continuação

Fatores de risco financeiro--Continuação

d) *Gestão do capital*--Continuação

Em 2019, a estratégia da Companhia foi a de manter o índice de alavancagem inferior a 70%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2019 e 2018 podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2019	2018
Total dos empréstimos e financiamentos	47.211	50.111
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(4.106)	(7.468)
Dívida líquida	43.105	42.643
Total do patrimônio líquido	15.128	17.937
Total do capital	58.233	60.580
Índice de alavancagem financeira	74%	70%

O incremento do índice de alavancagem financeira em 2019 ocorreu em virtude da redução no patrimônio líquido da Companhia em função do prejuízo do exercício e a captação de crédito para investimento.

5. Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os principais instrumentos financeiros estão descritos a seguir:

- Caixa e equivalentes de caixa - são valores utilizados na operação da Companhia e classificados no valor justo por meio do resultado.
- Contas a receber de clientes e outros - decorrem diretamente das operações da Companhia, são classificados como empréstimos e recebíveis, e estão registrados pelos seus valores originais, sujeitos à provisão para perdas e ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Fornecedores - decorrem diretamente das operações da Companhia e são classificados como passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado.
- Empréstimos e financiamentos - são classificados como passivos financeiros não mensurados ao valor justo, e estão contabilizados pelos seus valores contratuais (custo amortizado), e atualizados pela taxa efetiva de juros da operação.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

5. Instrumentos financeiros por categoria--Continuação

Valor justo--Continuação

Para os passivos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado, a metodologia utilizada é a de taxas de juros efetiva. Na maioria dos casos, essas operações foram fechadas com bancos de fomento ou agentes repassadores de linhas subsidiadas. Essas operações são bilaterais e não possuem mercado ativo nem outra fonte similar com condições comparáveis às já apresentadas que possam ser parâmetro à determinação de seus valores justos. Dessa forma, a Companhia entende que os valores contábeis refletem o valor justo da operação.

Hierarquia do valor justo

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

A Companhia realiza a classificação dos instrumentos financeiros contabilizados ao valor justo de acordo com o método de avaliação. Os diferentes níveis foram definidos como segue:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1).
- Informações, além dos preços cotados incluídas no Nível 1, que são observáveis pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, derivados dos preços) (Nível 2).
- Informações para os ativos ou passivos que não são baseadas em dados observáveis pelo mercado (ou seja, premissas não observáveis) (Nível 3).

Após análise criteriosa da Administração, não foi identificada nenhuma diferença entre o valor justo dos ativos e passivos financeiros e seus respectivos valores contábeis.

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), *swaps*, contratos a termo, *hedge* ou quaisquer outros derivativos, inclusive aqueles denominados "exóticos".

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Bancos conta movimento	1	442	1.520	2.408
Aplicação financeira de curto prazo	2.188	4.111	2.586	5.060
	2.189	4.553	4.106	7.468

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e que esteja sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras da Companhia estão representadas por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) resgatáveis em prazo inferior a 90 dias e com rendimento médio de aproximadamente 100% do CDI.

7. Contas a receber

O saldo do contas a receber é composto por proemittentes compradores dos imóveis originados do curso normal das atividades da Companhia.

	Consolidado	
	2019	2018
Proemittentes compradores	34.687	39.586
Provisão para devedores duvidosos	(6.579)	(6.953)
	28.108	32.633
Circulante	19.658	23.211
Não circulante	8.450	9.422
	28.108	32.633

Veja abaixo o contas a receber aberto por data de vencimento:

	2019	2018
<i>Aging</i> do contas a receber		
A vencer	24.517	30.958
Vencidos entre 1 e 3 meses	911	944
Vencidos entre 3 e 6 meses	402	188
Vencidos entre 6 e 12 meses	2.278	544
Acima de 1 ano	6.579	6.953
	34.687	39.586

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

7. Contas a receber--Continuação

Movimentação da provisão para devedores duvidosos:

	Consolidado	
	2019	2018
Saldo inicial	(6.953)	(5.708)
Adições	-	(1.466)
Baixas	374	221
Saldo em 31 de dezembro	(6.579)	(6.953)

Baseado no histórico de recebimento de valores vencidos, o Grupo realiza a provisão apenas dos valores vencidos há mais de 365 dias e entende que é suficiente para cobrir as perdas estimadas com as suas contas a receber.

8. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2019	2018
Terrenos a comercializar	8.667	8.726
Imóveis concluídos - Lojas	3.019	2.783
Imóveis concluídos - Casas	3.102	5.785
Imóveis concluídos - Apartamentos	25.120	33.705
Incorporação e construção de novos negócios	596	137
Imóveis em construção	721	587
Outros	202	307
	41.427	52.030

A Administração não identificou evidências de que os imóveis a comercializar apresentem seus valores realizáveis inferiores aos valores contabilmente registrados.

9. Investimento

Conforme mencionado na Nota 1, em março de 2016 a Companhia concluiu a reestruturação societária transferindo o controle de investidas do segmento de incorporação imobiliária para a controlada Fernandes Araújo RJ-02 Participações Ltda.

a) Movimentações do investimento

	Controladora	
	2019	2018
Em 1º de janeiro	21.866	26.776
Resultado de equivalência	739	(4.910)
Em 31 de dezembro	22.605	21.866

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

9. Investimento--Continuação

b) Resumo das informações financeiras

	Empreendi	Novaeng	Wintracon	Novo	Novo	Nova Brazil	Fernandes	Solar da
	Indireta	Indireta	Indireta	Engenho	Mandato	Indireta	Araújo	Floresta
				Indireta	Indireta		RJ-02	Indireta
2019								
Ativo	6.936	7.796	954	40.459	5.042	2.750	32.156	4.414
Passivo	1.036	1.087	292	35.999	1.092	372	9.617	2.080
Patrimônio líquido	5.900	6.709	662	4.570	3.950	2.378	22.539	2.334
Lucro (prejuízo) líquido	1.473	1.183	396	(837)	12	(203)	407	453
2018								
Ativo	8.337	6.199	878	68.487	5.826	2.752	29.092	4.414
Passivo	1.360	673	612	63.080	921	171	6.960	2.080
Patrimônio líquido	6.977	5.526	266	5.407	4.906	2.580	22.132	2.334
Lucro (prejuízo) líquido	3.427	1.112	(107)	(4.577)	570	(77)	(4.932)	453

10. Imobilizado

	Móveis,	Máquinas e	Veículos	Computadores	Stand	Consórcio e	Edificações	Total
	instalações e	equipamentos				Academia		
	benfeitorias							
Saldo contábil, líquido 2018	30	61	89	17	373	123	-	693
Adições	-	4	42	-	-	144	-	190
Baixas	-	-	(26)	(3)	-	-	-	(29)
Transferências	-	-	-	-	-	-	306	306
Depreciação								
Adição	(3)	(29)	(57)	(9)	(69)	-	-	(168)
Baixa	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo contábil, líquido	27	36	47	5	304	267	306	992
2019								
Adições	-	6	-	-	-	19	-	25
Baixas	-	(4)	(49)	-	-	-	(117)	170
Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-
Adição	(3)	(23)	45	(5)	12	-	-	3
Baixa	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo contábil, líquido	24	15	44	-	292	287	189	850
Custo	82	328	97	197	1.559	287	189	2.739
Depreciação acumulada	(58)	(313)	(53)	(197)	(1.267)	-	-	(1.888)
Saldo contábil, líquido	24	15	44	-	292	287	189	850
Taxa de depreciação	10%	10%	20%	20%	(*)	-	-	-

(*) Os stands de vendas possuem vida útil variável de acordo com o tempo de construção do empreendimento.

(a) Em 31/12/2018 a companhia transferiu do estoque para a o imobilizado sala comercial do empreendimento 3R Offices, no qual possui contrato de locação com administradora de imóveis.

Não foi encontrado indicativo de que os valores recuperáveis dos itens do ativo imobilizado do Grupo sejam inferiores aos valores apresentados.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

11. Outras provisões

Outras provisões são compostas substancialmente por garantia dos imóveis comercializados pela construtora, conforme descrito no apêndice 3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas – f) Provisão para garantias. Na referida data base a rubrica apresentou o montante de R\$ 1.677 (R\$ 1.636 em 31 de dezembro de 2018).

12. Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	2019	2018
Saldo em 1º de janeiro	50.111	28.268
Aquisição de empréstimos e financiamentos	33.533	44.050
Encargos financeiros	1.008	982
Amortização de juros	(4.255)	(2.475)
Juros capitalizados	4.242	2.177
Pagamento principal	(37.428)	(22.891)
Total dos empréstimos e financiamentos	47.211	50.111

Os empréstimos bancários têm vencimento até 2021. A abertura dos empréstimos por vencimento é como segue:

	Consolidado	
	2019	2018
Até um ano	47.211	24.227
Um a cinco anos	-	25.884
Acima de cinco anos	-	-
	47.211	50.111

Os empréstimos obtidos com terceiros possuem encargos médios de TR + 10,50 a.a. Estes são empréstimos e financiamento imobiliário para fazer frente às construções de obras. A garantia desses empréstimos são os terrenos objeto dessas construções, tendo como característica principal o patrimônio de afetação e opção pelo regime especial de tributação.

Os empréstimos obtidos podem se tornar imediatamente exigíveis apenas nos casos de ações de execuções judiciais, paralização das obras ou não obtenção do “habite-se” das obras realizadas pelo Grupo. Não existem cláusulas restritivas no tocante ao cumprimento de índices financeiros por parte da Companhia. Sendo certo que todas os passivos foram objeto de provisionamento por parte da Companhia.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

13. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro, a Companhia possuía os seguintes saldos em aberto com os sócios controladores:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Contas a pagar com partes relacionadas	(7)	(870)	(5.241)	(16.325)
Dividendos a pagar	-	-	-	(13)
	(7)	(870)	(5.241)	(16.338)
Contas a receber com partes relacionadas	15.799	10.081	3.260	1.209
Dividendos a receber	-	-	-	-
	15.799	10.081	3.260	1.209

Os saldos a pagar com partes relacionadas referem-se a aportes de caixa efetuados pelos acionistas da Companhia. A liquidação desses valores se dará de acordo com a disponibilidade de caixa. Não há incidência de juros ou prazo contratual determinado para o pagamento.

Os saldos a receber de partes relacionadas são compostos substancialmente de dividendos deliberados pelas investidas da Companhia e ainda não pagos, bem como saldos a receber de acionistas da Companhia.

Remuneração do pessoal-chave da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a remuneração total do pessoal-chave da Administração, a qual inclui os diretores e principais executivos foi de R\$350 e R\$323 respectivamente.

14. Impostos e contribuições

	Consolidado	
	2019	2018
Impostos diferidos sobre vendas	865	1.099
Regime especial de tributação	28	27
CSLL	150	67
IRPJ	232	92
COFINS	193	39
PIS	39	8
Outros	339	241
	1.846	1.573

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

15. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia e suas controladas apuram o imposto de renda e contribuição social pela seguinte metodologia:

Empresa	Regime de apuração	Apuração	Presunção do lucro IRPJ	Presunção do lucro CSLL	Alíquota IRPJ/CSLL	Alíquota adicional IRPJ (excedente a 60 mil trimestral)	Imposto apurado 2019	Imposto apurado 2018
Controladora Fernandes Araújo Participações	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	56	62
Controladas								
Empreendi	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	38	82
Novaenge	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	43	20
Wintracom	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	124	7
Nova Brasil	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	-	-
Novo Engenho	Lucro presumido (Ret - regime especial de tribulação)	Trimestral	-	-	2%	-	478	580
Novo Mandato Fernandes Araújo	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	26	19
RJ-02	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	2	-
Solar da Floresta	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	207	36
							974	807

O imposto diferido é mensurado com base nas alíquotas que se espera aplicar sobre as receitas diferidas quando do seu recebimento (regime de caixa), conforme legislação tributária.

16. Provisões para contingências

A Companhia é parte envolvida em processos trabalhistas e cíveis em andamento e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial. As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela Administração, amparada por seus assessores legais externos.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Processos cíveis	-	40	1.195	1.647
Processos trabalhistas	148	-	1.053	138
	148	40	2.248	1.785

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

16. Provisões para contingências--Continuação

Em 31 de dezembro de 2019 os processos judiciais cuja probabilidade de perda é possível totalizam R\$2.977 (R\$3.205 em 31 de dezembro de 2018), sendo R\$2.968 relacionados a processos de natureza cível (R\$3.150 em 31 de dezembro de 2018) e R\$8 relacionados a processos de natureza trabalhista (R\$55 em 31 de dezembro de 2018).

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social até o limite de R\$50.000, mediante deliberação do Conselho de Administração, que decidirá sobre as condições de integralização, características das ações a serem emitidas e preço de emissão. Esse valor equivale a uma quantidade total de 50 milhões de ações autorizadas, com valor nominal de R\$1 por ação.

Em 2017 a Companhia aumentou seu capital em R\$4.081 através da capitalização de saldo da reserva legal.

b) Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. Não foi constituída reserva legal em 31 de dezembro de 2016 em decorrência do saldo ter alcançado o percentual de 20%.

Em 2017 a Companhia efetuou o aumento de capital e compensou o prejuízo do exercício nos montantes de R\$4.081 e R\$197, respectivamente com o saldo da reserva legal.

c) Distribuição de dividendos

Os acionistas da Companhia possuem direito a um dividendo mínimo obrigatório de 25% calculado com base no lucro líquido ajustado, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e calculado de acordo com a Lei das Sociedades por Ação.

Em 2016 a Companhia distribuiu dividendos no montante de R\$8.500 relativo a lucros realizados de períodos anteriores. Em 2017 e 2018 não houve distribuição de dividendos em função do prejuízo apresentado no exercício.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

17. Patrimônio líquido--Continuação

d) Reserva de dividendos a distribuir

Refere-se aos resultados não distribuídos pela Companhia que serão realizados para reinvestimento ou futura distribuição aos acionistas.

Em 2016, constituiu-se R\$551 em reserva de dividendos a distribuir provenientes do resultado do exercício. Em 2017 o montante de R\$8.500 desta reserva foi proposto pela Administração para ser utilizado como absorção do prejuízo do exercício. Em 2018 e 2019 a companhia apresentou prejuízo.

18. Receita líquida de vendas

	Consolidado	
	2019	2018
Vendas brutas de produtos	36.645	29.595
Impostos sobre vendas	(931)	(768)
	34.714	28.827

19. Custos das mercadorias vendidas

	Consolidado	
	2019	2018
Custo de terrenos	59	37
Custo de imóveis - casas	2.683	2.307
Custo de imóveis - apartamento	20.528	18.782
Custo de imóveis - lojas	(119)	116
	23.151	21.242

20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas com pessoal	801	800	5.041	6.095
Serviços de terceiros	79	45	1.139	959
Utilidades e serviços	82	338	1.623	2.216
Despesas gerais	132	26	1.762	1.248
Despesa com provisões	108	(431)	679	757
Despesas com tributos, taxas e contribuições	27	5	959	844
Outras (despesas) receitas	-	-	406	(599)
	1.299	783	11.609	11.520

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesa financeira				
Juros com empréstimos	(2.085)	(1.041)	(2.876)	(2.499)
Despesa com IOF	(12)	(15)	(46)	(59)
Despesas bancárias	(11)	(3)	(135)	(138)
Descontos concedidos	-	-	(137)	(725)
Despesas com financiamentos	(376)	(57)	(375)	(146)
Multas	(2)	-	(261)	(36)
Outras	-	-	(1)	(10)
Total despesa financeira	(2.486)	(1.116)	(3.831)	(3.613)
Receita financeira				
Rendimento de aplicação financeira	213	236	251	313
Juros de mora	-	-	40	32
Juros s/promitentes compradores	-	-	1.498	904
Correção monetária s/vendas	-	-	207	271
Outras receitas financeiras	-	-	28	73
Total receita financeira	213	236	2.024	1.593
Resultado financeiro líquido	(2.273)	(800)	(1.807)	(2.020)

22. Outras contas a receber

Valor referente a sinal de aquisição do imóvel constituído pelo Lote rural nº 694, da "GLEBA PIRACEMA", 1º Distrito do Município de Itaguaí - RJ, que no curso desta aquisição houve por parte da vendedora falta de apresentação de certidões para implementação da compra. A Companhia efetuou a abertura de um processo civil para pleitear a restituição do valor.

23. Cobertura de seguros

A Companhia e suas controladas contratam seguros de riscos de engenharia e responsabilidade civil, sendo a cobertura contratada, com a Alliance Seguros, considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

24. Cobertura de seguros

A Companhia e suas controladas contratam seguros de riscos de engenharia e responsabilidade civil, sendo a cobertura contratada, com a Alliance Seguros, considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

25. Eventos Subsequentes

Impactos do COVID-19 (Coronavírus) nos negócios da Companhia

Com a pandemia do Coronavírus("Covid-19"), a economia global e a Brasileira foram afetadas diretamente, com impacto na circulação de pessoas e no movimento do comércio em geral. A administração da Companhia acompanha os possíveis impactos em seus negócios e tem trabalhado com a implementação de planos de contingências para manter a continuidade das atividades e operações em condições de normalidade. Na data de emissão destas demonstrações financeiras, ainda não é possível mensurar os riscos e eventuais perdas que tal pandemia possa gerar sobre as estimativas ou os negócios da companhia.