

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

31 de dezembro de 2020
com Relatório do Auditor Independente

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	4
Demonstrações dos resultados.....	6
Demonstrações dos resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, 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, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.16, as demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado de 18 de novembro de 2020, sem modificação.

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações 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 são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Felipe Sant'Anna Vergete
Contador CRC-RJ106842/O-6

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participações S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2020	2019	2020	2019
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	9	2.189	3.628	4.106
Contas a receber	7	-	-	10.781	19.658
Estoque de imóveis a comercializar	8	-	315	29.029	41.427
Tributos a recuperar		37	30	68	56
Despesas antecipadas		-	-	-	19
Adiantamentos		-	-	18	33
Outras contas a receber		-	-	388	427
		46	2.534	43.912	65.726
Não circulante					
Partes relacionadas	13	15.928	15.799	1.075	3.259
Depósitos judiciais		83	10	302	163
Contas a receber	7	-	-	4.535	8.450
Outras contas a receber	21	-	-	1.200	1.200
Investimento	9	17.937	22.604	-	-
Imobilizado	10	-	-	834	850
Intangível		-	-	-	14
		33.948	38.413	7.946	13.936
Total do ativo					
		33.994	40.947	51.858	79.662

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		-	14	528	966
Salários e encargos		180	231	698	1.024
Impostos e contribuições	13	4	25	511	1.846
Empréstimos e financiamentos	11	3.133	25.885	4.880	47.211
Adiantamento de clientes			-	224	186
Outras contas a pagar		-	-	-	1.928
Total do passivo circulante		3.317	26.155	6.841	53.161
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	22.919	-	26.176	-
Partes relacionadas	12	694	7	9.135	5.241
Provisões para contingências	15	166	148	764	2.248
Outras provisões		-	-	833	1.677
Impostos diferidos		-	-	829	507
Outras contas a pagar		-	-	-	1.700
Total passivo não circulante		23.779	155	37.737	11.373
Patrimônio líquido	16				
Capital social		25.469	25.469	25.469	25.469
Prejuízos acumulados		(18.571)	(10.832)	(18.571)	(10.832)
Patrimônio líquido controladores		6.898	14.637	6.898	14.637
Patrimônio líquido dos não controladores		-	-	382	491
Total do patrimônio líquido		6.898	14.637	7.280	15.128
Total do passivo e do patrimônio líquido		33.994	40.947	51.858	79.662

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 2020 e 2019

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Receita líquida de vendas	17	-	-	21.745	34.714
Custos das vendas	18	-	-	(16.179)	(23.152)
Resultado operacional		-	-	5.566	11.562
Despesas operacionais					
Despesas com vendas, gerais e administrativas	19	(1.074)	(1.229)	(11.526)	(11.609)
Equivalência patrimonial	9	(4.729)	739	-	-
Outras (despesas) receitas		-	-	-	(5)
Resultado antes do resultado financeiro		(5.803)	(490)	(5.960)	(52)
Resultado financeiro	20				
Despesas financeiras		(1.938)	(2.486)	(3.122)	(3.832)
Receitas financeiras		3	213	1.436	2.025
Resultado antes dos impostos		(7.738)	(2.763)	(7.646)	(1.859)
Imposto de renda e contribuição social	14	(1)	(55)	(197)	(974)
Prejuízo do exercício		(7.739)	(2.818)	(7.843)	(2.833)
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				(7.739)	(2.818)
Participação dos não controladores				(104)	(15)
				(7.843)	(2.833)

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 2020 e 2019

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Prejuízo do exercício	(7.739)	(2.818)	(7.739)	(2.833)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(7.739)	(2.818)	(7.739)	(2.833)
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia	(7.739)	(2.818)	(7.739)	(2.818)
Participação de não controladores	-	-	(104)	(15)
	(7.739)	(2.818)	(7.843)	(2.833)

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 2020 e 2019
(Em milhares de reais)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2018	25.469	(8.014)	17.455	506	17.961
Prejuízo do exercício	-	(2.818)	(2.818)	(15)	(2.833)
Em 31 de dezembro de 2019	25.469	(10.832)	14.637	491	15.128
Prejuízo do exercício	-	(7.739)	(7.739)	(104)	(7.843)
Participação de não controladores	-	-	-	(5)	(5)
Em 31 de dezembro de 2020	25.469	(18.571)	6.898	382	7.280

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 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(7.738)	(2.763)	(7.646)	(1.859)
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa e equivalente de caixa gerado pelas atividades operacionais				
Provisão para devedores duvidosos	-	-	1.980	(374)
Depreciação e amortização	-	3	378	23
Resultado de equivalência patrimonial	4.729	(738)	-	-
Encargos financeiros	1.927	2.085	2.716	2.876
Contingências	18	108	(1.484)	422
Outras provisões	-	-	(844)	41
Resultado ajustado do exercício	(1.064)	(1.305)	(4.900)	1.129
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	-	-	10.812	4.899
Impostos a recuperar	(7)	(18)	(12)	(13)
Imóveis a comercializar	315	(315)	12.398	10.603
Adiantamentos	-	-	15	19
Despesas antecipadas	-	65	19	59
Outros ativos	-	-	34	(86)
Partes relacionadas	593	(5.718)	5.928	(2.050)
Depósitos judiciais	(73)	(10)	(139)	5
Outros passivos	-	-	(1.928)	113
Impostos e contribuições a recolher	(22)	8	(1.013)	(145)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(48)	(197)	(592)
Fornecedores	(14)	13	(438)	(48)
Salários e encargos sociais	(51)	167	(326)	(36)
Adiantamentos de clientes	-	-	38	(485)
Juros pagos	(1.760)	(2.804)	(2.491)	(4.255)
	(1.019)	(8.660)	22.700	7.988
Caixa líquido (gerado pelas) aplicado nas atividades operacionais	(2.083)	(9.965)	17.790	9.116
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aumento de capital em investida	(97)	-	-	-
Aquisição de imobilizado	-	5	(348)	22
Baixa de imobilizado	-	-	-	117
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(97)	5	(348)	139
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Crédito com acionistas	-	(863)	(1.550)	(11.097)
Captação de empréstimos e financiamentos	-	25.000	646	33.533
Liquidação de empréstimos	-	(16.541)	(17.026)	(35.054)
Caixa líquido gerado nas (aplicado nas) atividades de financiamento	-	7.596	(17.930)	(12.618)
Redução em caixa e equivalentes de caixa	(2.180)	(2.364)	(478)	(3.362)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.189	4.553	4.106	7.468
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	9	2.189	3.628	4.106
Redução em caixa e equivalentes de caixa	(2.180)	(2.364)	(478)	(3.362)

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 2020 e 2019

(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, mantendo as mesmas participações nos anos de 2020 e 2019:

	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-05, Participações Ltda.	0,01%	99,99%
Solar da Floresta Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	0,01%	99,99%
Fernandes Araújo RJ-02, Participações Ltda.	97,84%	-

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 Entre 2018 e 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.

Detalhando mais 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.

Entramos em 2021 com perspectivas positivas para o ano, com a crescente vacinação e imunização da população e a recuperação econômica via aumento do PIB e da queda do Desemprego, além de manutenção da taxa de juros em patamares saudáveis, acreditamos que a Companhia estará em uma situação ainda melhor do que estava no início do ano passado, para aproveitar este novo ciclo e enfim retomar o lançamento de novos projetos.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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

Impactos inerentes à COVID-19

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.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 01 de setembro de 2021.

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.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de preparação

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).

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.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

a) Controladas--Continuação

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.

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.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

a) Controladas--Continuação

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.

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.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

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.

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

Considerando as transações e operações da Companhia, seus ativos financeiros são classificados sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e custo amortizado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão desses ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47. Vide políticas contábeis na 2.16 - Reconhecimento de receita.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis—Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias: (i) Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida); (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida); (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais) e (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A Companhia não possui instrumentos classificados nas categorias (ii), (iii) e (iv) mencionadas acima em 31 de dezembro de 2020.

i) Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos à redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, partes relacionadas e outros créditos.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis—Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram.
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Divulgações adicionais referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas nas seguintes notas explicativas:

- Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas - Nota 3.
- Contas a receber - Nota 7.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis—Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros--Continuação

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses). Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma perda de crédito esperada vitalícia).

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, partes relacionadas e empréstimos.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.5. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação. A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado.

i) Empréstimos e recebíveis

Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e recebíveis contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimo contraído, sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota 11.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

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".

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.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.7. Imóveis a comercializar--Continuação

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.

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 "Estoque 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.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.8. Imobilizado--Continuação

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.

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.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

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.

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.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.12. Empréstimos--Continuação

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.

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

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.14. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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.

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.

2.15. 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.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.16. 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.

Unidades em construção

Na venda de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 47 - "Receita de Contrato com Cliente", que prevê que a entidade deve reconhecer receitas quando (ou à medida que) a entidade satisfizer a obrigação de performance ao transferir o bem ou o serviço prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2019.

A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção.

- Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda e das atualizações monetárias do exercício; e
- Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como "adiantamentos de clientes"; e qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como "contas a receber de clientes".

As constituições e reversões do ajuste a valor presente são apropriadas como "Receita de incorporações e vendas imobiliárias" devido a Companhia e suas controladas financiarem seus clientes como parte de sua atividade operacional.

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de clientes e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.16. Reconhecimento de receita--Continuação

Unidades construídas

A receita de vendas de unidades construídas é reconhecida quando o controle da unidade imobiliária é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a Companhia espera ter direito em troca destas unidades.

Revisão orçamentária

A porcentagem dos custos incorridos utilizada para o reconhecimento da receita e contas a receber de unidades vendidas em construção é medida em relação aos custos orçados totais.

O cálculo dos custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e os custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, exige que a Administração da Companhia estime os custos dos materiais, da mão de obra e de financiamento, entre outros necessários para a construção das unidades imobiliárias. Estas estimativas são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

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.

2.17. 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 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. 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.

2.20. 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 2020 e 2019

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.20. 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.

2.21. 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.

Alterações no CPC 15 (R1): Definição de negócios:

As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos.

A Companhia realizou um estudo e concluiu que a aplicação da nova norma não afetou a forma de contabilização já existente.

Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência:

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge.

A Companhia realizou um estudo e concluiu que a aplicação da nova norma não afetou a forma de contabilização já existente.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.21. Novos pronunciamentos contábeis--Continuação

Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23

Definição de material As alterações fornecem uma nova definição de material que afirma, "a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários.

A Companhia realizou um estudo e concluiu que a aplicação da nova norma não afetou a forma de contabilização já existente.

Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro:

A pronunciamiento revisado alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes.

A Companhia realizou um estudo e concluiu que a aplicação da nova norma não afetou a forma de contabilização já existente.

Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.

A Companhia realizou um estudo e concluiu que a aplicação da nova norma não afetou a forma de contabilização já existente.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como esperadas na realização das contas a receber, que consiste no modelo de negócio aplicado pela Companhia, considerando tanto o histórico de perdas quanto a expectativa de perda futura esperada. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na demonstração do resultado, quando aplicável.

b) 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.

c) Custos orçados

Os custos orçados, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer até o encerramento da obra, são regularmente revisados, conforme a evolução da obra, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos no resultado da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possuía nenhuma obra em andamento.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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

d) 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.

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 2020 e 2019

(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 2020			
Partes relacionadas	-	695	-
Empréstimo e financiamentos	3.133	22.919	-
Em 31 de dezembro de 2019			
Fornecedores	14	-	-
Partes relacionadas	7	-	-
Empréstimo e financiamentos	25.885	-	-

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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 2020			
Empréstimos e financiamentos	4.880	26.176	26.176
Fornecedores	528	-	-
Partes relacionadas	-	-	12.757
Em 31 de dezembro de 2019			
Empréstimos e financiamentos	47.211	-	-
Fornecedores	966	-	-
Partes relacionadas	-	-	5.241
Outras contas a pagar	1.928	1.700	-

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.

Em 2020, a estratégia da Companhia foi a de manter o índice de alavancagem em torno de 70%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2020 e 2019 podem ser assim sumariados:

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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

	Consolidado	
	2020	2019
Total dos empréstimos e financiamentos	31.056	47.211
Menos: caixa e equivalentes de caixa	(3.628)	(4.106)
Dívida líquida	27.428	43.105
Total do patrimônio líquido	8.619	15.128
Total do capital	36.047	58.233
Índice de alavancagem financeira	76%	74%

O incremento do índice de alavancagem financeira em 2020 ocorreu em virtude da redução no patrimônio líquido da Companhia em função do prejuízo do exercício e redução do endividamento.

5. Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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 2020 e 2019

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

5. Instrumentos financeiros por categoria--Continuação

	Consolidado		
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo por meio do resultado	Total
31 de dezembro de 2020			
Ativos, conforme o balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa	2.800	828	3.628
Contas a receber	16.655	-	16.655
Outros contas a receber e depósitos judiciais	1.890	-	1.890
Partes relacionadas	4.697	-	4.697
	26.042	828	26.870
31 de dezembro de 2019			
Ativos, conforme o balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa	1.520	2.586	4.106
Contas a receber	28.108	-	28.108
Outros contas a receber e depósitos judiciais	1.790	-	1.790
Partes relacionadas	3.259	-	3.259
	34.677	2.586	37.263
	Controladora		
	Empréstimos e recebíveis	Valor justo por meio do resultado	Total
31 de dezembro de 2020			
Ativos, conforme o balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa	9	-	9
Partes relacionadas	15.928	-	15.928
	15.937	-	15.937
31 de dezembro de 2019			
Ativos, conforme o balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa	1	2.188	2.189
Partes relacionadas	15.799	-	15.799
	15.800	2.188	17.988

Não existem passivos financeiros mensurados a valor justo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Valor justo

O valor justo de um instrumento financeiro é o montante pelo qual o mercado precifica determinados ativos e passivos financeiros, considerando o não favorecimento das partes envolvidas. A Administração da Companhia entende que valor justo de contas a receber, empréstimos e fornecedores, por possuir a maior parte dos seus vencimentos no curto prazo, já está refletido em seu valor contábil.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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 2020 e 2019

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

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Bancos	9	1	2.800	1.520
Aplicação financeira de curto prazo	-	2.188	828	2.586
	9	2.189	3.628	4.106

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, mantendo o mesmo de 2019.

7. Contas a receber

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

	Consolidado	
	2020	2019
Proemitentes compradores	22.307	34.687
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6.991)	(6.579)
	15.316	28.108
Circulante	10.781	19.658
Não circulante	4.535	8.450
	15.316	28.108

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

	2020	2019
<i>Aging</i> do contas a receber		
A vencer	13.505	24.517
Vencidos entre 1 e 3 meses	2.528	911
Vencidos entre 3 e 6 meses	644	402
Vencidos entre 6 e 12 meses	1.106	2.278
Acima de 1 ano	4.524	6.579
	22.307	34.687

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

7. Contas a receber--Continuação

Movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Consolidado	
	2020	2019
Saldo inicial	(6.579)	(6.953)
Adições	(1.980)	-
Baixas	1.568	374
Saldo em 31 de dezembro	(6.991)	(6.579)

Baseado nos relatórios de inadimplência dos Empreendimentos, o Grupo realiza a provisão dos valores vencidos há mais de 365 dias, além de uma análise individualizada dos clientes com potencial de perda no recebível, concluindo que o saldo contabilizado é suficiente para cobrir as perdas estimadas com as suas contas a receber.

8. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2020	2019
Terrenos a comercializar	13.090	13.521
Imóveis concluídos - Lojas	2.728	3.019
Imóveis concluídos - Casas	-	3.102
Imóveis concluídos - Apartamentos	10.475	20.266
Incorporação e de novos negócios	2.697	596
Imóveis em construção	-	721
Outros	39	202
	29.029	41.427

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

9. Investimento

a) Movimentações do investimento

	Controladora	
	2020	2019
Em 1º de janeiro	22.604	21.865
Resultado de equivalência patrimonial	(4.729)	739
Aumento de capital	97	-
Outros	(35)	-
Em 31 de dezembro	17.937	22.604

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

9. Investimento--Continuação

b) Resumo das informações financeiras

	Empreendi	Novaenge	Wintracon	N. Engenho	N. Mandato	F. Araújo RJ-02	Nova Brasil	F. Araújo RJ-05	S. da Floresta
	Indireta	Indireta	Direta	Indireta	Indireta	Direta	Indireta	Indireta	Indireta
2020									
Ativo	5.502	8.793	855	31.975	5.139	33.608	2.751	1.864	8.146
Passivo	386	334	70	25.543	287	15.924	446	688	4.883
Patrimônio líquido	5.116	8.459	785	6.432	4.852	17.684	2.305	1.176	3.263
Lucro (prejuízo) líquido	1.110	1.750	26	2.063	903	(4.855)	(72)	(50)	(3.620)
Participação %	0,01%	0,01%	80,06%	0,01%	0,01%	97,84%	0,01%	0,01%	0,01%
Equivalência Patrimonial	-	-	21	-	-	(4.750)	-	-	-
2019									
Ativo	6.936	7.796	954	40.459	5.042	32.156	2.750	32.156	4.414
Passivo	1.036	1.087	292	35.999	1.092	9.617	372	9.617	2.080
Patrimônio líquido	5.900	6.709	662	4.570	3.950	22.539	2.378	22.539	2.334
Lucro (prejuízo) líquido	1.473	1.183	396	(837)	12	407	(203)	407	453

10. Imobilizado

	Móveis, instalações e benfeitorias	Máquinas e equipamentos	Veículos	Computadores	Stand	Consórcio	Edificações (a)	Total
Saldo contábil, líquido	27	36	47	5	304	267	306	992
2019								
Adições	-	5	-	-	-	20	-	25
Baixas	-	(5)	(48)	-	-	-	(117)	(170)
Depreciação								
Adição	(3)	(22)	45	(5)	(12)	-	-	3
Saldo contábil, líquido	24	14	44	-	292	287	189	850
2020								
Adições	-	-	166	-	65	-	117	348
Depreciação								
Adição	(24)	(14)	(44)	-	(282)	-	-	(364)
Saldo contábil, líquido	-	-	166	-	75	287	306	834

(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 2020 e 2019

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

11. Empréstimos e financiamentos

	Controladora	
	2020	2019
Saldo em 1º de janeiro	25.885	18.145
Captação de empréstimos e financiamentos	-	25.017
Amortização de juros	(1.760)	(3.386)
Juros/Encargos	1.927	2.440
Pagamento principal	-	(16.331)
Total dos empréstimos e financiamentos	26.052	25.885

	Controladora	
	2020	2019
Até um ano	3.133	25.855
Dois a cinco anos	22.919	-
	26.052	25.855

	Consolidado	
	2020	2019
Saldo em 1º de janeiro	47.211	50.111
Captação de empréstimos e financiamentos	646	33.533
Amortização de juros	(2.491)	(4.255)
Juros/Encargos	2.716	2.876
Pagamento principal	(17.026)	(35.054)
Total dos empréstimos e financiamentos	31.056	47.211

	Consolidado	
	2020	2019
Até um ano	4.880	47.211
Dois a cinco anos	26.176	-
	31.056	47.211

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.

Em 20 de novembro de 2020 a Companhia renegociou a CCB junto ao Banco ABC que tinha o vencimento final em 20 de novembro de 2020, prorrogando o vencimento para 20 de maio de 2022. Esse aditivo ao contrato também alterou as taxas dos juros remuneratórios, mantendo 100% do CDI mas alterando o acréscimo de 2,9% a.a. para 4,1% a.a., as demais cláusulas do contrato foram mantidas.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

12. Partes relacionadas

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Contas a pagar com partes relacionadas	(694)	(7)	(9.135)	(5.241)
	(694)	(7)	(9.135)	(5.241)
Contas a receber com partes relacionadas	15.928	15.799	1.075	3.259
	15.928	15.799	1.075	3.259

Os saldos a pagar com partes relacionadas referem-se a aportes de caixa efetuados pelos acionistas da Companhia e conta corrente entre as Empresas do Grupo. 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 saldos a receber de acionistas da Companhia e também de transações de conta corrente entre as Empresas do Grupo, sem incidência de juros e prazo contratual para o pagamento e acerto entre as partes.

Remuneração do pessoal-chave da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a remuneração total do pessoal-chave da Administração, a qual inclui os diretores e principais executivos foi de R\$220 e R\$350 respectivamente.

13. Impostos e contribuições

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Impostos retidos a recolher	4	25		
Regime especial de tributação			81	28
CSLL			73	150
IRPJ			129	232
COFINS			118	193
PIS			16	39
Outros			94	1.204
			511	1.846

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

14. 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 2020	Imposto apurado 2019
Controladora								
Fernandes Araújo Participações	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	1	55
Controladas								
Empreendi	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	90	38
Novaenge	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	42	43
Wintracom	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	21	124
Nova Brasil	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	-	-
Novo Engenho	Lucro presumido/RET	Trimestral	-	-	4%	-	32	478
Novo Mandato	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	11	26
Fernandes Araújo RJ-02	Lucro presumido	Trimestral	8%	12%	24%	10%	-	2
Solar da Floresta	Lucro presumido/RET	Trimestral	-	-	4%	10%	-	208
							197	974

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.

15. 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	
	2020	2019	2020	2019
Processos cíveis	-	-	242	1.195
Processos trabalhistas	166	148	522	1.053
	166	148	764	2.248

Em 31 de dezembro de 2020 os processos judiciais cuja probabilidade de perda é possível totalizam R\$3.752 (R\$2.977 em 31 de dezembro de 2019), sendo R\$3.680 relacionados a processos de natureza cível (R\$2.968 em 31 de dezembro de 2019) e R\$72 relacionados a processos de natureza trabalhista (R\$8 em 31 de dezembro de 2019).

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o capital social da Companhia é constituído no total de R\$ 25.469, dividido em 25.469 quotas, com valor nominal de R\$1 por ação.

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.

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 2019 e 2020 não ocorreram distribuições de dividendos em função do prejuízos apresentados no exercício.

17. Receita líquida de vendas

	Consolidado	
	2020	2019
Receita bruta de vendas (i)	22.375	35.645
Impostos sobre vendas	(630)	(931)
	21.745	34.714

(i) As receitas correspondem principalmente a vendas com unidades imobiliárias.

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

18. Custos das venda

	Consolidado	
	2020	2019
Custo de terrenos	425	59
Custo de imóveis – casas	2.949	2.683
Custo de imóveis – apartamento	12.630	20.528
Custo de imóveis – lojas	175	(118)
	16.179	23.152

19. Despesas com venda, gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas com pessoal	717	801	5.659	5.041
Serviços de terceiros	205	161	1.544	2.762
Despesas gerais	69	132	3.598	1.762
Despesa com provisões	52	108	(430)	679
Despesas com tributos, taxas e contribuições	31	27	803	959
Despesas comerciais	-	-	352	406
	1.074	1.229	11.526	11.609

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesa financeira				
Juros/encargos com empréstimos	(1.927)	(2.461)	(2.716)	(3.252)
Despesa com IOF	(4)	(12)	(25)	(46)
Despesas bancárias	(3)	(11)	(59)	(135)
Descontos concedidos	-	-	(223)	(137)
Multas	(4)	(2)	(49)	(261)
Outras	-	-	(50)	(1)
Total despesa financeira	(1.938)	(2.486)	(3.122)	(3.832)
Receita financeira				
Rendimento de aplicação financeira	3	213	8	251
Juros de mora	-	-	47	40
Juros s/ promitentes compradores	-	-	1.358	1.498
Correção monetária s/vendas	-	-	21	207
Outras receitas financeiras	-	-	2	29
Total receita financeira	3	213	1.436	2.025
Resultado financeiro líquido	(1.935)	(2.273)	(1.686)	(1.807)

Fernandes Araújo Administração de Investimentos e Participação S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

21. 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.

22. Cobertura de seguros

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

	Seguradora	Vigência	Cobertura	Limite de indenização máxima
1	Tokio Marine Seguradora S.A.	01/11/2019 a 14/02/2021	Prédio e Conteúdo.	2.950