



Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

31 de dezembro de 2020
com relatório do auditor independente



FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	6
Demonstração do resultado abrangente	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

FGR Incorporações S.A.

(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Aparecida de Goiânia - GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo 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 individuais e consolidadas 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 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 e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 3(a), as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, sobre a aplicação do NBC TG 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, 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 individuais e consolidadas.

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, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Goiânia, 08 de março de 2021.



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



Wagner dos Santos Júnior
Contador CRC-1SP216386/O-T



Eric Horta Piantino
Contador CRC-MG-107829/O-8



FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Balanço patrimonial
 Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	5	14.662	8.646	40.002	21.268
Contas a receber	6	8.566	5.060	101.951	96.410
Estoques	7	397	11.620	35.660	102.782
Tributos a recuperar		-	52	201	52
Adiantamentos para partes relacionadas	8	-	-	2.651	1.107
Instrumentos financeiros	23	-	-	612	-
Outros ativos		591	442	3.198	2.330
Total do ativo circulante		24.216	25.820	184.275	223.949
Não circulante					
Adiantamentos para partes relacionadas	8	155.876	129.676	57.514	59.411
Contas a receber de clientes	6	31.598	12.378	359.771	303.672
Estoques	7	10.192	-	84.976	-
Outros ativos		1.104	1.759	795	993
Investimento	9	169.465	158.621	10.289	16.795
Imobilizado		4.251	4.626	5.251	4.994
Total do ativo não circulante		372.486	307.060	518.596	385.865
Total do ativo		396.702	332.880	702.871	609.814



	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	15.178	13.298
Debêntures	11	-	-	4.139	3.887
Compromissos com parceiros	12	55	257	688	973
Fornecedores		1.266	1.018	8.397	7.998
Tributos a recolher		491	448	3.198	2.495
Salários e férias a pagar		3.792	2.280	4.732	3.076
Adiantamentos de recursos a parceiros	8	3.195	1.459	717	1.090
Adiantamentos de clientes	13	28.786	22.998	67.489	67.971
Outros passivos		42	1.166	2.313	1.479
Total do passivo circulante		37.627	29.626	106.851	102.267
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	44.165	59.590
Debêntures	11	-	-	15.938	18.862
Compromissos com parceiros	12	33.886	21.489	73.958	22.466
Tributos diferidos	14	4.547	2.544	32.298	26.102
Adiantamentos de recursos à parceiros	8	-	1.382	841	841
Provisão para demandas judiciais	15	5.520	5.520	5.520	5.520
Outros passivos		807	807	807	807
Juros e dividendos a pagar		-	-	502	832
Total do passivo não circulante		44.760	31.742	174.029	135.020
Patrimônio líquido					
Capital social	16	9.450	9.450	9.450	9.450
Reserva de capital		189	189	189	189
Reserva de lucros		304.070	261.267	304.070	261.267
Outros resultados abrangentes		606	606	606	606
Total do patrimônio líquido		314.315	271.512	314.315	271.512
Participação de acionistas não controladores		-	-	107.676	101.015
		314.315	271.512	421.991	372.527
Total do passivo e patrimônio líquido		396.702	332.880	702.871	609.814

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



FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Receita operacional líquida	18	54.855	36.930	252.905	340.641
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	19	(29.600)	(24.240)	(118.741)	(165.476)
Lucro bruto		25.255	12.690	134.164	175.165
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:					
Administrativas e gerais	20	(18.463)	(19.708)	(35.486)	(38.619)
Resultado da equivalência patrimonial	9	55.499	93.236	11.840	21.512
Despesas com depreciação e amortizações		(682)	(217)	(771)	(276)
Despesas com obras concluídas	21	(10)	(186)	(12.406)	(11.253)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		61.599	85.815	97.341	146.529
Receitas financeiras	22	1.798	802	2.880	1.551
Despesas financeiras	22	(440)	(151)	(9.216)	(13.679)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		62.957	86.466	91.005	134.401
Imposto de renda	14	(1.118)	(885)	(5.130)	(6.128)
Contribuição social	14	(602)	(452)	(2.890)	(3.222)
Resultado do exercício		61.237	85.129	82.985	125.051
Resultado atribuível aos:					
Acionistas controladores				61.237	85.129
Acionistas não controladores				21.748	39.922

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



FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Resultado do exercício	61.237	85.129	82.985	125.051
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	61.237	85.129	82.985	125.051
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores			61.237	85.129
Acionistas não controladores			21.748	39.922

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



FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

	Patrimônio atribuível aos acionistas controladores							Participação de acionistas não controladores	Total	
	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes			Total
			Reserva legal	Reserva de retenção de lucros						
Saldos em 31 de dezembro de 2018	9.450	189	2.835	194.173	-	606	207.253	77.780	285.033	
Resultado do exercício	-	-	-	-	85.129	-	85.129	39.922	125.051	
Destinações:										
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	-	-	-	-	(4.256)	-	(4.256)	(1.997)	(6.253)	
Dividendos adicionais pagos	-	-	-	(21.589)	-	-	(21.589)	(14.690)	(36.279)	
Distribuição desproporcional de lucros	-	-	-	-	4.975	-	4.975	-	4.975	
Retenção de lucros	-	-	-	85.848	(85.848)	-	-	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2019	9.450	189	2.835	258.432	-	606	271.512	101.015	372.527	
Resultado do exercício	-	-	-	-	61.237	-	61.237	21.748	82.985	
Destinações:										
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	-	-	-	-	(3.062)	-	(3.062)	(1.087)	(4.149)	
Dividendos adicionais pagos	-	-	-	(6.939)	-	-	(6.939)	(14.000)	(20.939)	
Distribuição desproporcional de lucros	-	-	-	(8.433)	-	-	(8.433)	-	(8.433)	
Retenção de lucros	-	-	-	58.175	(58.175)	-	-	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2020	9.450	189	2.835	301.235	-	606	314.315	107.676	421.991	

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



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	62.957	86.466	91.005	134.401
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais				
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	1.260	1.846
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	(612)	-
Equivalência patrimonial	(55.499)	(93.236)	(11.840)	(21.512)
Ajuste a valor presente de contas a receber	1.160	55	2.388	(22)
Depreciação e amortizações	682	217	771	276
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa gerados pelas atividades operacionais	9.300	(6.498)	82.972	114.989
Variações no ativos e passivos:				
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:				
Contas a receber	(23.886)	(8.221)	(64.028)	(121.573)
Estoques	1.031	(10.744)	(17.854)	52.300
Impostos a recuperar	52	316	(149)	1.176
Outros ativos	506	996	(670)	4.093
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:				
Fornecedores	248	619	399	2.001
Obrigações trabalhistas e tributária	1.838	(1.443)	535	(989)
Adiantamentos de clientes	5.788	12.689	(482)	(52.323)
Outros passivos	(1.124)	(649)	834	(898)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas operações	(6.247)	(12.935)	1.557	(1.224)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:				
Investimentos	44.655	39.031	18.346	5.785
Aumento imobilizado e intangível	(307)	(2.535)	(1.028)	(2.704)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados nas atividades de investimentos	44.348	36.496	17.318	3.081
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:				
Pagamento de dividendos	(18.434)	(20.870)	(33.851)	(37.557)
Contas a receber com partes relacionadas	(26.200)	(1.637)	353	(3.916)
Contas a pagar com parte relacionadas	12.549	(3.291)	50.834	16.184
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	30.150
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(17.477)	(17.501)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas atividades de financiamentos	(32.085)	(25.798)	(141)	(12.640)
Aumento (redução) líquido no saldo de caixa e equivalentes de caixa	6.016	(2.237)	18.734	(10.783)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.646	10.883	21.268	32.051
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	14.662	8.646	40.002	21.268

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



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais, exceto se de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A FGR Incorporações S.A. (“FGR” ou “Companhia”), anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A., foi constituída em 10 de junho de 1986 e atuou inicialmente no segmento de obras públicas por empreitada, obras civis, terraplenagem, pavimentação, obras e saneamento. A partir de 1994, migrou para o segmento privado na atividade de incorporação imobiliária, no desenvolvimento e na venda de condomínios fechados horizontais. A Companhia é uma controlada da FGR Participações S.A.

A FGR tem sua área geográfica de atuação preponderantemente no Estado de Goiás. Em 2002, iniciou a expansão de suas atividades e, atualmente, desenvolve empreendimentos nos Estados de Minas Gerais, Ceará, Pará, São Paulo, Espírito Santo, Rio Grande do Norte e Tocantins. Em 2020 foram estabelecidas novas parcerias, cujos lançamentos deverão ocorrer nos anos de 2021, 2022 e 2023.

No ano de 2020 a Companhia resolveu expandir sua atuação, idealizando, construindo e vendendo casas nos condomínios horizontais já entregues, denominados de “Casas Jardins”. Atualmente está com casas em construção nos empreendimentos Jardins Porto, Jardins Barcelona, Jardins Nápoles e Jardins Bolonha.

Ainda no mês de novembro de 2020 lançou o empreendimento exclusivo de Casas Jardins com 626 unidades, denominado Jardins Marselha no município de Aparecida de Goiânia-GO.

A Companhia atua por conta própria ou por meio de parcerias com terceiros. Os empreendimentos desenvolvidos com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) ou Sociedades em Conta de Participação (SCPs) e/ou consórcios. Essas sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todas as companhias investidas em Sociedades de Propósito Específicas (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), demonstradas na Nota Explicativa nº 4, foram criadas com o objetivo de desenvolver loteamentos, construção e venda de casas.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

COVID-19

Sobre os impactos econômico-financeiros nas demonstrações financeiras apresentadas, em razão da Pandemia do COVID-19, a Administração avaliou os riscos e as incertezas que poderiam afetar as informações anuais apresentadas, abaixo principais assuntos analisados:

- a) Caixa e equivalentes de caixa (nota 5): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- b) Clientes por incorporação de imóveis (nota 6): eventuais aumentos da inadimplência pelo aumento do risco de crédito;
- c) Estoques (nota 7): reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção e eventuais riscos relacionados a realização dos estoques.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios da Companhia e de suas controladas.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da controladora e consolidado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de construção e incorporação imobiliária, como aprovadas pelo CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis), pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinado às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referentes ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

A autorização pela diretoria para a emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ocorreu em 08 de março de 2021.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem revisão dos custos e receitas decorrentes de obras de incorporações, seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análises do risco de crédito para determinação da provisão para perda contratos de venda de unidades imobiliárias, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente, não superior a um ano.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras, tais como áreas, projeções, entre outros, não foram auditados.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis

a) Resultado originado da venda de imóveis e incorporação/loteamento

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) com a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentual of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, 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. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

b) 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 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.

c) Instrumentos financeiros

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros

A Companhia reconhece os ativos financeiros na data da negociação na qual se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente, ou ao valor justo por meio do resultado.

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

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando as empresas transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos os riscos e os benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelas empresas nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia e suas controladas, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classifica tais instrumentos como custo amortizado e valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros compreendem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, instrumentos financeiros derivativos, adiantamentos e outros ativos.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis—Continuação

c) Instrumentos financeiros--Continuação

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos passivos financeiros

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

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia mantinha somente passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores, empréstimos e financiamentos, debêntures, adiantamentos, juros e dividendos a pagar e outros passivos.

Compensação de ativos e passivos financeiros

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Instrumentos financeiros derivativos

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. O valor justo é o valor no qual o ativo pode ser realizado e o passivo liquidado, entre partes conhecidas, em condições normais de mercado.

Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos derivativos são remensurados pelo valor justo na data das demonstrações contábeis e as alterações são contabilizadas no resultado.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis—Continuação

d) Juros a apropriar

Os valores a receber de clientes são ajustados pela taxas de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos os valores dos juros posteriores ao fechamento do exercício. Os efeitos da correção da carteira de clientes até o fechamento do exercício são reconhecidos como receita financeira no resultado.

e) Estoques - imóveis a comercializar

(i) *Terrenos para loteamento*

O pagamento dos terrenos adquiridos e transferidos para a propriedade da Companhia pode ocorrer à vista, a prazo ou por meio de permuta, que consiste na participação do resultado líquido do empreendimento (permuta financeira), mas na maioria dos empreendimentos ocorre sociedade no negócio, em que o parceiro participa com o terreno e a FGR com expertise do negócio, constituindo uma Sociedade de Propósito Específico - SPE.

(ii) *Unidades concluídas e/ou direitos sobre imóveis*

Avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede o valor de mercado.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo rede elétrica, esgoto, pavimentação e custos de materiais de construção) e custos de mãos de obra própria e contratada de terceiros.

f) Impostos a recuperar

Basicamente compostos por créditos tributários decorrentes, substancialmente, de antecipações de tributos, atualizados monetariamente pelos índices oficiais, reduzidos de provisão para realização, quando necessário. A classificação no circulante e no não circulante reflete a expectativa de realização da Administração segundo as projeções de operações futuras da Companhia e suas controladas.

g) Despesas antecipadas

Compostos por despesas pagas de comissões de vendas, nas obras em andamento, onde o reconhecimento no resultado é através do método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

h) Investimentos

Os investimentos da Companhia em suas controladas e/ou coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das informações financeiras da controladora.

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

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

i) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear, com base nas taxas estipuladas a cada bem, que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens com os respectivos valores residuais, conforme as taxas anuais demonstradas abaixo.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Móveis e utensílios	10%	10%
Edificações	4%	4%
Ferramentas	10%	10%
Informática	20%	20%
Máquinas e equipamentos	10%	10%

Outros gastos são capitalizados apenas quando há um aumento nos benefícios econômicos desse item do imobilizado. Qualquer outro tipo de gasto é reconhecido no resultado como despesa quando incorrido.

j) Redução ao valor recuperável

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não monetários (imobilizado e intangível) são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no seu valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

Os fatores considerados pela Companhia incluem resultados operacionais de curto prazo, tendências e perspectivas, assim como os efeitos de obsolescência, demanda, concorrência e outros fatores econômicos. Nenhuma evidência de irrecuperabilidade foi registrada nos períodos apresentados.

Para o saldo de contas a receber, a Companhia avalia se há expectativa de perda para os contratos de venda de unidades imobiliárias, e, quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes, a Companhia realiza a provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

j) Redução ao valor recuperável--Continuação

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

k) Empréstimos e debêntures

Os empréstimos e debêntures 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.

l) Provisão para demandas judiciais

As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de advogados internos e externos, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas, conforme o resumo a seguir:

Uma provisão deve ser reconhecida quando:

- A Companhia tem uma obrigação legal ou não formalizada presente como consequência de um evento passado.
- É provável que recursos sejam exigidos para liquidar a obrigação.
- É possível ser estimado o montante da obrigação com suficiente segurança.

Se qualquer uma dessas condições não forem atendidas, a provisão não deve ser reconhecida.

Com base nessas premissas, quando for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, a Companhia reconhece uma provisão, e quando não for provável que uma obrigação presente exista na data do balanço, divulga a contingência passiva, a menos que seja remota a possibilidade de saída de recursos.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

m) Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia e suas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Assim, as bases de lucro presumido para o imposto de renda e a contribuição social são calculadas considerando a aplicação das alíquotas de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas, que correspondem aos recebimentos dos créditos com promitentes compradores de imóveis. A base de cálculo é ajustada na forma do lucro presumido, sendo o imposto de renda calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro presumido anual excedente a R\$240 e pela contribuição social à alíquota de 9%.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos/passivos são calculados com base na aplicação das mesmas alíquotas acima mencionadas. O imposto de renda e a contribuição social diferida passiva são originados da diferença de reconhecimento de receita para fins contábeis e tributários para o segmento que prevê o pagamento dos impostos pelo regime de caixa.

O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido.

n) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras compreendem variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras compreendem despesas de juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e perdas no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método de juros efetivos.

Os ganhos e as perdas cambiais de ativos financeiros e passivos financeiros são reportados separadamente como receita financeira ou despesa financeira, dependendo se as variações cambiais estão em uma posição de ganho ou perda líquida.

o) Participações nos lucros de empregados

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos em resultado na rubrica "Despesas gerais e administrativas". A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelos acionistas da Companhia.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

p) Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas que não entraram em vigor

Na data de elaboração das demonstrações financeiras, não havia normas ou interpretações emitidas ou alteradas, que pudessem ter impacto nas demonstrações financeiras..

q) Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2020

Na preparação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações aos pronunciamentos técnicos a seguir, emitidos pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020.

CPC 15 (R1) – Combinação de negócios

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à definição de negócios no IFRS 3, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 15 (R1) para ajudar as entidades a determinar se um conjunto adquirido de atividades e ativos consiste ou não em um negócio.

CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis e CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de estimativas e Retificação de erros

Alinha a definição de “omissão material” ou “divulgação distorcida material” em todas as normas e esclarecer certos aspectos da definição.

CPC 38 (R1) – Instrumentos financeiros: Reconhecimento e Mensuração e CPC 40 (R1) – Instrumentos financeiros: Evidenciação e CPC 48 – Instrumentos financeiros

Aborda sobre a reforma nas taxas de juros utilizadas como referências de mercado, que serão finalizadas em períodos futuros.

CPC 06 (R2) - Arrendamentos

Concede ao arrendatário uma isenção de avaliar se uma concessão de aluguel relacionada ao COVID-19 é uma modificação do arrendamento ou não.

A Companhia não identificou impactos relevantes em decorrência das normas e interpretações emitidas.



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incorporam os saldos das contas patrimoniais e de resultado da Companhia e de suas controladas apresentadas a seguir:

	Participação - %		Classificação
	31/12/2020	31/12/2019	
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	66,73	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. - SPE.	50,00	50,00	Controlada
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	99,50	99,50	Controlada
AR Agropecuária S.A. SPE.	50,10	50,10	Controlada
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	55,00	55,00	Controlada
FGR Negócios Imobiliários S.A.	99,50	99,50	Controlada
FGR Urbanismo Natal SPE - Ltda.	56,00	56,00	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP.	75,00	75,00	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP.	80,00	80,00	Controlada
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE.	52,00	52,00	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda.	50,00	50,00	Controlada
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	50,00	Controlada
Market Empreendedora S.A.	99,99	99,99	Controlada
FGR Jardins Genova Ltda. – SPE	99,99	99,99	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	50,00	50,00	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	50,00	50,00	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda.	50,00	50,00	Controlada
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	50,00	50,00	Controlada
SPE 11 Parceria imobiliária SPE Ltda.	99,00	99,00	Controlada
SPE 12 Parceria imobiliária SPE Ltda.	99,00	99,00	Controlada
FGR Urbanismo Fazenda Santo Antonio SPE Ltda.	52,00	52,00	Controlada
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	61,06	61,06	Controlada
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	99,86	99,86	Controlada
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda. (*)	99,00	99,00	Controlada
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	99,00	99,00	Controlada
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	99,00	-	Controlada
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	99,00	-	Controlada
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	99,00	-	Controlada
FGR Casas Jardins Marselha/Veneza SPE Ltda.	99,00	-	Controlada
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	99,00	-	Controlada
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	99,00	-	Controlada
FGR Casas Jardins Versalhes SPE Ltda.	99,00	-	Controlada
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	99,00	-	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	19,44	16,99	Coligada

(*) Anteriormente denominada Sociedade 19 Parceria Imobiliária SPE Ltda.



FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

Todos os saldos e transações entre as Companhias foram eliminados na consolidação, dentre as quais as principais são os saldos das contas de ativos e passivos entre as Companhias controladora e controladas, assim como as receitas e despesas das suas transações e participação no capital social e lucro líquido (prejuízo) do exercício das Companhias controladas. As transações entre a controladora e as Companhias controladas são realizadas em condições estabelecidas entre as partes.



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

Os principais saldos das controladas incluídas na consolidação são demonstrados como segue:

	31/12/2020													
	AR Agropecuária S.A. SPE	FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE	FGR Urbanismo Natal SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	FGR Jardins Gramados SPE Ltda.	FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE - Ltda.	FGR Urbanism o Mata do Algodão Ltda.	FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	FGR Casas Jardins Napoles/ Bolonha SPE SPE Ltda.	Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	Outros
Ativo														
Circulante	8.311	30.796	19.189	13.123	15.559	13.652	4.476	8.360	1.816	21.743	19.673	2.017	-	29.487
Não circulante	70	31.616	65.758	17.903	5.293	11.597	6.474	5.660	11.647	94.337	97.319	12.572	42.453	8.157
	8.381	62.412	84.947	31.026	20.852	25.249	10.950	14.020	13.463	116.080	116.992	14.589	42.453	37.644
Passivo														
Circulante	(11)	(24.946)	(8.601)	(257)	(951)	(2.032)	(983)	(5.164)	(7.351)	(11.417)	(3.278)	(1.670)	(2)	(12.637)
Não circulante	(22.773)	(19.732)	(46.828)	(1.832)	(977)	(8.481)	(5.377)	(4.821)	-	(33.421)	(37.015)	(13.576)	(42.450)	(15.386)
Patrimônio líquido	14.403	(17.734)	(29.518)	(28.937)	(18.924)	(14.736)	(4.590)	(4.035)	(6.112)	(71.242)	(76.699)	657	(1)	(9.621)
	(8.381)	(62.412)	(84.947)	(31.026)	(20.852)	(25.249)	(10.950)	(14.020)	(13.463)	(116.080)	(116.992)	(14.589)	(42.453)	(37.644)
Demonstrações dos resultados:														
Receita operacional líquida	-	22.691	11.024	17.910	2.892	14.574	11.008	8.004	2.888	21.094	65.152	12.896	-	8.339
Custos dos imóveis vendidos	-	(16.066)	(7.627)	(9.219)	(2.941)	(5.382)	(3.981)	(3.219)	(643)	(2.270)	(20.909)	(12.079)	-	(4.805)
Lucro (prejuízo) bruto	-	6.625	3.397	8.691	(49)	9.192	7.027	4.785	2.245	18.824	44.243	817	-	3.534
Despesas operacionais	(1.453)	(733)	(6.942)	(3.351)	(1.150)	(2.945)	(2.044)	(424)	(774)	(5.800)	(2.050)	(87)	(1)	(1.754)
Resultado financeiro líquido	-	(9)	(4.458)	(17)	12	(615)	(3)	(1)	(3)	(2.413)	3	(627)	-	15
Lucro (prejuízo) operacional	(1.453)	5.883	(8.003)	5.323	(1.187)	5.632	4.980	4.360	1.468	10.611	42.196	103	(1)	1.795
Imposto de renda e contribuição social	-	(687)	(329)	(549)	(73)	(457)	(391)	(268)	(82)	(681)	(2.097)	(379)	-	(307)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(1.453)	5.196	(8.332)	4.774	(1.260)	5.175	4.589	4.092	1.386	9.930	40.099	(276)	(1)	1.488



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

	31/12/2019												
	AR Agropecuária S.A.	FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	FGR Urbanismo Belém S.A. – SPE	FGR Urbanismo Vila Velha S.A. – SPE	FGR Urbanismo Natal SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	FGR Urbanismo Jardins MunIQUE Ltda.	FGR Jardins Genova Ltda. SPE	FGR Urbanismo Jardins Sevilha Ltda.	FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	Outros
Ativo													
Circulante	8.279	36.282	27.695	23.371	15.278	15.872	1.627	2.013	2.942	31.859	22.332	1.608	10.430
Não circulante	70	25.192	73.147	14.811	7.447	7.306	3.167	638	7.030	89.057	70.628	1.667	2.274
	8.349	61.474	100.842	38.182	22.725	23.178	4.794	2.651	9.972	120.916	92.960	3.275	12.704
Passivo													
Circulante	(16)	(33.203)	(8.402)	(396)	(1.457)	(1.974)	(95)	(662)	(3.217)	(10.518)	(13.484)	-	(674)
Não circulante	(21.284)	(8.934)	(54.590)	(1.723)	(1.085)	(10.531)	(285)	(400)	(344)	(45.496)	(28.692)	(2.590)	(8.979)
Patrimônio líquido	12.951	(19.337)	(37.850)	(36.063)	(20.183)	(10.673)	(4.414)	(1.589)	(6.411)	(64.902)	(50.784)	(685)	(3.051)
	(8.349)	(61.474)	(100.842)	(38.182)	(22.725)	(23.178)	(4.794)	(2.651)	(9.972)	(120.916)	(92.960)	(3.275)	(12.704)
Demonstrações dos resultados:													
Receita operacional líquida	-	88.464	3.031	8.212	(1.324)	15	1.071	415	15.113	80.824	107.033	-	858
Custos dos imóveis vendidos	-	(64.489)	(7.288)	(5.368)	(573)	(62)	-	-	(6.461)	(21.758)	(35.237)	-	-
Lucro (prejuízo) bruto	-	23.975	(4.257)	2.844	(1.897)	(47)	1.071	415	8.652	59.066	71.796	-	858
Despesas operacionais	(1.350)	(4.061)	(7.353)	(3.606)	(1.451)	(1.640)	(584)	(341)	(1.124)	(7.239)	(2.275)	-	(367)
Resultado financeiro líquido	(1)	(19)	(6.236)	(18)	11	(253)	-	(1)	(5)	(5.056)	157	(1)	(3)
Lucro (prejuízo) operacional	(1.351)	19.895	(17.846)	(780)	(3.337)	(1.940)	487	73	7.523	46.771	69.678	(1)	488
Imposto de renda e contribuição social	-	(1.011)	(74)	(239)	-	6	(20)	(10)	(459)	(2.722)	(3.424)	-	(59)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(1.351)	18.884	(17.920)	(1.019)	(3.337)	(1.934)	467	63	7.064	44.049	66.254	(1)	429



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	128	1.286	2.077	5.990
Aplicações financeiras	14.534	7.360	37.925	15.278
	14.662	8.646	40.002	21.268

Esses investimentos financeiros referem-se, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e a fundos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 15% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante:				
Promitentes compradores	8.612	5.119	102.450	96.996
Ajustes a valor presente	(46)	(59)	(499)	(586)
	8.566	5.060	101.951	96.410
Não circulante:				
Promitentes compradores	33.934	13.541	400.219	341.645
Ajustes a valor presente	(2.336)	(1.163)	(40.448)	(37.973)
	31.598	12.378	359.771	303.672
	40.164	17.438	461.722	400.082

O saldo consolidado de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas possui seu registro limitado à receita reconhecida, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.

A carteira de recebíveis é atualizada mensalmente pela variação do IGP-M ou IPCA, acrescido de juros médios que variam entre 0,49% e 0,94% a.m., de acordo com o empreendimento.

Os clientes de curto e longo prazo foram ajustados a valor presente, utilizando o método financeiro, considerando a taxa de juros médios que variam entre 0,49% e 0,94% a.m. de acordo com o empreendimento, acumulado até 31 de dezembro de 2020, excluídos os juros a apropriar.



FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

Na avaliação da Administração não existe redução ao valor recuperável na carteira de clientes considerando que a venda possui como garantia real o próprio imóvel, o qual apresenta histórico de elevada valorização.

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2020 e 2019 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contas a receber financeiro (circulante)	28.360	29.238	187.401	140.555
Contas a receber financeiro (não circulante)	170.717	160.922	1.186.349	538.374
	199.077	190.160	1.373.750	678.929
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 17)	(187.699)	(195.720)	(979.517)	(346.818)
(+) Adiantamento de cliente (nota 13)	28.786	22.998	67.489	67.971
(=) Contas a receber contábil	40.164	17.438	461.722	400.082

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2020 e 2019 por ano é o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Vencidos	2.223	2.372	23.536	20.529
2020	-	26.866	-	120.025
2021	26.137	21.367	163.865	88.587
2022	22.336	17.823	131.029	70.009
2023	20.181	16.354	119.804	59.949
2024	17.371	9.033	119.165	57.737
2025 em diante	110.829	96.345	816.351	262.093
	199.077	190.160	1.373.750	678.929



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

7. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Unidades concluídas a comercializar	357	748	9.956	37.379
Loteamentos em desenvolvimento	40	824	25.704	3.080
Loteamentos em desenvolvimento a lançar	10.192	10.048	84.976	62.323
	10.589	11.620	120.636	102.782
Circulante	397	11.620	35.660	102.782
Não circulante	10.192	-	84.976	-

Apresentamos a abertura das unidades concluídas a comercializar e dos loteamentos em desenvolvimento da Controladora e do Consolidado, por empreendimento:

Controladora – 31/12/2020				
Unidades concluídas a comercializar	Valor Contábil	Unidades	Área (m ²)	VGV
Loteamento Cidade Empresarial - Ap. de Goiania - GO	43	24	14.850	10.395
Loja Comercial PCO - Aluguel	5	1	128	84
Area Comercial Jardins Florença	66	1	5.975	4.183
Jardins Barcelona - Uberlandia -MG	127	1	385	270
Jardins Coimbra - Marituba - PA (Interno)	116	1	616	431
	357	28	21.954	15.363
Loteamento em desenvolvimento lançados				
Jardins Capri - Senador Canedo - GO	24	1	261	157
Jardins Parma - Senador Canedo - GO	16	2	524	315
	40	3	785	472
	397	31	22.739	15.835

Consolidado – 31/12/2020				
Unidades concluídas a comercializar	Valor Contábil	Unidades	Área (m ²)	VGV
Loteamento Cidade Empresarial - Ap. de Goiania - GO	43	24	14.850	10.395
Loja Comercial PCO - Aluguel	5	1	128	84
Area Comercial Jardins Florença	66	1	5.975	4.183
Jardins Barcelona - Uberlandia -MG	127	1	385	270
Jardins Coimbra - Marituba - PA (Interno)	116	1	616	431
Jardins Coimbra - Marituba - PA	232	2	1.180	354
Jardins Marselha - Marituba - PA	64	2	562	169
Área Comercial - Marituba – PA	929	5	7.973	5.581
Jardins Veneza - Vila Velha -ES	2.066	11	11.484	4.594
Jardins Amsterdã - RN	291	3	1.801	360
Jardins Siena – Araguaína -TO 2ª Etapa	4.670	148	54.603	13.651
Jardins Nápoles - Senador Canedo - GO	664	8	3.223	1.934
Jardins Bolonha - Senador Canedo - GO	275	5	1.680	1.008
Jardins Porto - Senador Canedo - GO	118	2	621	385
Jardins Barcelona - Senador Canedo - GO	290	2	698	433
	9.956	216	105.779	43.832
Loteamento em desenvolvimento lançados				
Jardins Capri - Senador Canedo - GO	24	1	261	146
Jardins Parma - Senador Canedo - GO	16	2	524	294
Jardins Itália – Goiânia - GO	23.847	1	732	878
Jardins Sevilha - Ap. de Goiânia - GO	405	11	3.705	3.038
Jardins Marselha - Ap. de Goiânia - GO	1.128	80	40.474	32.379
Jardins Versalhes - Ap. de Goiânia - GO	284	36	9.614	5.528
	25.704	131	55.310	42.263
	35.660	347	161.089	86.095



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, companhias controladas, outras companhias ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, seus conselheiros, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares, conforme definições contidas no Pronunciamento CPC 5 (R1) - Divulgações de partes relacionadas. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

a) Adiantamento de recursos à parceiros

Os valores registrados e demonstrados a seguir referem-se a adiantamentos realizados para parceiros. Esses valores são garantidos por terrenos incorporados nas sociedades.

	Controladora			
	31/12/2020		31/12/2019	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partes relacionadas:				
FGR - Centro Sul	15.125	-	4.920	-
FGR - SCP Monaco	382	255	382	255
AR Agropecuária	22.773	-	21.283	-
FGR - Campinas	2.007	-	2.007	-
FGR - Belém	9.281	-	10.257	-
FGR - Natal	70	2.940	70	1.204
FGR - Marabá	3.039	-	3.039	-
FGR - Araguaina	3.852	-	4.670	-
FGR - Zurique	2.751	-	2.386	-
FGR - Sevilla	-	-	-	200
FGR - Mata do Algodão	1.510	-	2.144	-
FGR - SPE 11	128	-	128	-
FGR - SPE 12	21	-	21	-
FGR - Âncora	29.494	-	23.689	-
FGR - SPE Santo Antônio	25	-	23	-
FGR - Versalhes	2.138	-	320	-
FGR - Casas Napolis/Bolonha	5.176	-	2.093	-
FGR - Henedina	5.524	-	5.524	-
FGR - Gramados	3.067	-	-	-
FGR - Casas Porto/Barcelona	2.917	-	-	-
FGR - Casas Marselha/Veneza	935	-	-	-
FGR - Casas Capri/Parma	1.189	-	-	-
Outros	267	-	107	-
	111.671	3.195	83.063	1.659
Parceiros:				
Parceiro - Lisboa	-	-	131	-
Parceiro - Marabá	4.500	-	4.500	-
Parceiro - AR Agropecuária	24.145	-	23.149	-
Parceiro - SPE Campinas	8.890	-	8.890	-
Parceiro - FGR Belém	3.520	-	3.380	975
Parceiro - Vila Velha	-	-	57	-
Parceiro - Mata do Algodão	300	-	300	-
Parceiro - Jardins G&S	-	-	208	207
Parceiro - Gramados	1.350	-	1.500	-
Parceiro - Anápolis	-	-	370	-
Parceiro - GPL	1.500	-	1.500	-
Parceiro - Henedina	-	-	2.628	-
	44.205	-	46.613	1.182
	155.876	3.195	129.676	2.841
Circulante	-	3.195	-	1.459
Não circulante	155.876	-	129.676	1.382



FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

a) Adiantamento de recursos a parceiros--Continuação

	Consolidado			
	31/12/2020		31/12/2019	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Parceiro - AR Agropecuária	24.145	-	23.219	-
Parceiro - Vila Velha	-	-	57	-
Parceiro - Ibiza	49	-	48	-
Parceiro da FGR Belém	9.568	517	9.124	517
Parceiro da FGR Marabá	4.500	-	4.500	-
SPE Natal	2.310	717	946	1.090
SPE Henedina	5.524	-	5.524	-
Parceiro da SPE Campinas	10.547	-	10.547	-
Parceiro da Mata do Algodão	300	-	300	-
Parceiro Valência	-	324	-	324
Parceiro Anápolis	-	-	370	-
Parceiro GPL	1.500	-	1.500	-
Parceiro Gramados	1.350	-	1.500	-
Parceiro Jungmann	-	-	2.629	-
Outros	372	-	254	-
	60.165	1.558	60.518	1.931
Circulante	2.651	717	1.107	1.090
Não Circulante	57.514	841	59.411	841

b) Remuneração dos administradores

Em 2020, a remuneração do pessoal-chave da administração, que contempla a Direção da Companhia, totalizou R\$5.064 (R\$4.393 em 2019).



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Investimentos em empresas controladas	159.404	141.970	-	-
Investimentos em empresas coligadas	8.941	15.596	8.941	15.596
Outros investimentos	1.120	1.055	1.348	1.199
	169.465	158.621	10.289	16.795

Participações societárias:

Ano 2020:

Investidas consolidadas	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	1.014	128	697	117
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. SPE	50,00	376	523	188	262
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A. (*)	99,50	17.734	5.196	17.645	5.170
AR Agropecuária S.A. SPE (**)	50,10	(14.403)	(1.453)	(7.216)	(728)
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	55,00	29.518	(8.332)	16.235	(4.583)
FGR Negócios Imobiliários S.A.	99,50	478	86	476	86
FGR Urbanismo Natal SPE - LTDA	56,00	18.924	(1.260)	10.597	(706)
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	75,00	81	(10)	61	(8)
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	80,00	302	61	242	49
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE	52,00	28.937	4.774	15.047	2.482
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda	50,00	3.852	538	1.926	269
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	1.003	(2)	502	(1)
Market Empreendedora S.A.	99,99	34	606	34	606
FGR Jardins Genova Ltda - SPE	99,99	2.105	515	2.105	515
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	50,00	14.736	5.175	7.368	2.588
FGR Urbanismo Jardins Zúrique SPE Ltda.	50,00	(138)	(51)	(69)	(26)
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE - Ltda.	50,00	6.112	1.386	3.056	693
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	50,00	71.242	9.930	35.621	4.965
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE - Ltda	99,00	(15)	-	(15)	-
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE - Ltda	99,00	1	-	1	-
FGR Urbanismo Fazenda Santo Antônio SPE Ltda.	52,00	742	(2)	386	(1)
FGR Jardins Ancora SPE LTDA	61,06	76.699	40.099	46.832	24.484
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	99,86	686	-	685	-
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda	99,00	4.035	4.092	3.995	4.051
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda	99,00	(657)	(276)	(650)	(273)
FGR Jardins Gramados SPE - Ltda.	99,00	4.590	4.589	4.544	4.543
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	99,00	450	449	446	445
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	99,00	1	(1)	1	(1)
FGR Casas Jardins Marselha/Veneza SPE Ltda.	99,00	(472)	(473)	(467)	(468)
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	99,00	(810)	(811)	(802)	(803)
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	99,00	(1)	(2)	(1)	(2)
FGR Casas Jardins Versalhes SPE Ltda.	99,00	(1)	(2)	(1)	(2)
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	99,00	(66)	(65)	(65)	(64)
		267.089	65.407	159.404	43.659
Investidas coligadas					
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	19,44	111.547	23.676	8.941	11.840
		378.636	89.083	168.345	55.499



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.1. Composição dos investimentos--Continuação

Participações societárias--Continuação

Ano 2019:	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Investidas consolidadas					
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	1.136	10	758	7
FGR Jardins Verona SPE	50,00	(147)	(68)	(74)	(34)
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A. (*)	99,50	19.337	18.883	19.240	18.789
AR Agropecuária S.A. SPE (**)	50,10	(12.951)	(1.351)	(6.488)	(677)
FGR Urbanismo Belém - SPE	55,00	37.850	(17.921)	20.818	(9.857)
FGR Negócios Imobiliários	99,50	392	23	390	23
FGR Urbanismo Natal - SPE	56,00	20.183	(3.338)	11.303	(1.869)
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	75,00	91	38	68	29
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	80,00	241	26	193	21
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	52,00	36.063	(1.018)	18.753	(529)
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	50,00	4.414	467	2.207	234
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	1.004	(2)	502	(1)
Market Empreendedora S.A.	99,99	128	545	128	545
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	99,99	1.589	64	1.589	64
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	50,00	10.673	(1.934)	5.337	(967)
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	50,00	(87)	(4)	(43)	(2)
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE	50,00	6.411	7.065	3.205	3.533
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	50,00	64.902	44.051	32.450	22.026
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE	99,00	(16)	-	(15)	-
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE	99,00	1	-	1	-
FGR Urbanismo Fazenda Santo Antônio SPE	52,00	744	(1)	387	(1)
FGR Jardins Ancora SPE LTDA	61,06	50.784	66.254	31.008	40.455
FGR Urbanismo Campinas SPE	99,86	685	(1)	685	(1)
SPE 19 Parceria Imobiliária SPE	99,00	(56)	(27)	(56)	(27)
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda	99,00	(378)	(37)	(376)	(37)
		242.993	111.724	141.970	71.724
Investidas coligadas					
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	16,99	117.471	43.023	15.596	21.512
		360.464	154.747	157.566	93.236

(*) Em novembro de 2016 foi julgado pelo Supremo Tribunal Federal a legalidade da lei de condomínio fechado no Distrito Federal, consequentemente o empreendimento que já se encontrava aprovado aguardando somente essa decisão do Cartório, foi lançado inicialmente para investidores Pessoas Físicas e Jurídicas, lançado ao público em junho/2019.

(**) Empreendimentos situados em Brasília - DF. Os resultados apresentados são decorrentes de despesas com manutenção e vigilância da área a ser empreendida. Após o julgamento pelo Supremo Tribunal Federal a legalidade da lei de condomínio fechado no Distrito Federal o empreendimento está em de fase aprovação, sem data prevista para ser lançado.



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2. Movimentação dos investimentos

Ano 2020:

Investidas consolidadas	Saldo inicial	Aporte/Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	758	(178)	117	697
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. SPE	(74)	-	262	188
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A. (*)	19.240	(6.765)	5.170	17.645
AR Agropecuária S.A. SPE (**)	(6.488)	-	(728)	(7.216)
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	20.818	-	(4.583)	16.235
FGR Negócios Imobiliários S.A.	390	-	86	476
FGR Urbanismo Natal SPE - LTDA	11.303	-	(706)	10.597
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	68	1	(8)	61
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	193	-	49	242
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE	18.753	(6.188)	2.482	15.047
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda	2.207	(550)	269	1.926
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	502	1	(1)	502
Market Empreendedora S.A.	128	(700)	606	34
FGR Jardins Genova Ltda - SPE	1.589	1	515	2.105
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	5.337	(557)	2.588	7.368
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	(43)	-	(26)	(69)
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE - Ltda.	3.205	(842)	693	3.056
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	32.450	(1.794)	4.965	35.621
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE - Ltda	(15)	-	-	(15)
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE - Ltda	1	-	-	1
FGR Urbanismo Fazenda Santo Antônio SPE Ltda.	387	-	(1)	386
FGR Jardins Ancora SPE LTDA	31.008	(8.660)	24.484	46.832
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	685	-	-	685
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda	(56)	-	4.051	3.995
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda	(376)	(1)	(273)	(650)
FGR Jardins Gramados SPE - Ltda.	-	1	4.543	4.544
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	-	1	445	446
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	-	2	(1)	1
FGR Casas Jardins Marselha/Veneza SPE Ltda.	-	1	(468)	(467)
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	-	1	(803)	(802)
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	-	1	(2)	(1)
FGR Casas Jardins Versalhes SPE Ltda.	-	1	(2)	(1)
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	-	(1)	(64)	(65)
	141.970	(26.225)	43.659	159.404
Investidas coligadas				
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	15.596	(18.495)	11.840	8.941
	157.566	(44.720)	55.499	168.345



FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2. Movimentação dos investimentos--Continuação

Ano 2019:

Investidas consolidadas	Saldo inicial	Aporte/Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Saldo final
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	850	(99)	7	758
FGR Jardins Verona SPE	(40)	-	(34)	(74)
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	10.009	(9.558)	18.789	19.240
AR Agropecuária S.A. SPE	(5.811)	-	(677)	(6.488)
FGR Urbanismo Belém - SPE	30.674	1	(9.857)	20.818
FGR Negócios Imobiliários	367	-	23	390
FGR Urbanismo Natal - SPE	13.171	1	(1.869)	11.303
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	40	(1)	29	68
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	199	(27)	21	193
FGR Urbanismo Vila Velha - SPE	23.286	(4.004)	(529)	18.753
FGR Urbanismo Jardins Munique - SPE	2.824	(851)	234	2.207
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	503	-	(1)	502
Market Empreendedora S.A.	91	(508)	545	128
FGR Urbanismo Jardins Genova SPE	2.402	(877)	64	1.589
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE	7.338	(1.034)	(967)	5.337
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE	(42)	1	(2)	(43)
SPE 10 Parceria Imobiliária SPE	280	(608)	3.533	3.205
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	11.927	(1.503)	22.026	32.450
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE	(15)	-	-	(15)
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE	1	-	-	1
FGR Urbanismo Fazenda Santo Antônio SPE	387	1	(1)	387
FGR Jardins Ancora SPE LTDA	4.616	(14.063)	40.455	31.008
FGR Urbanismo Campinas SPE	685	1	(1)	685
SPE 19 Parceria Imobiliária SPE	-	(29)	(27)	(56)
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda	(293)	(46)	(37)	(376)
	103.449	(33.203)	71.724	141.970
Investidas coligadas				
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	84	(6.000)	21.512	15.596
	103.533	(39.203)	93.236	157.566



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos

Instituição	Moeda	Taxas contratuais	Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019
Sicoob Engaged	BRL	Varição do CDI + juros de 6,26% a.a.	7.066	7.771
Itau Unibanco	USD	Varição do CDI + juros de 3,00% a.a.	10.825	12.718
Banco BBM	BRL	Varição do IPCA + juros de 6,00% a.a.	4.967	6.717
Banco Santander	BRL	Varição do IPCA + juros de 9,60% a.a.	28.694	36.129
Banco Santander	BRL	Varição do CDI + juros de 4,00% a.a.	7.791	9.553
			59.343	72.888
Circulante			15.178	13.298
Não Circulante			44.165	59.590

Os empréstimos e financiamentos estão garantidos por direitos creditórios e garantias reais de alienação fiduciária de bens imóveis. Os empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas de covenants, sendo: "Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 40%", conforme apresentado na nota 11 – Debêntures.

Os empréstimos e financiamentos não circulantes apresentam os seguintes prazos de vencimento, em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
2021	-	12.669
2022	16.026	12.669
2023	11.405	12.386
2024	9.078	10.919
2025	5.066	8.357
2026 em diante	2.590	2.590
	44.165	59.590

11. Debêntures

Em 15 de agosto de 2017, a Companhia captou R\$36.600 com sua 1ª (primeira) emissão pública de debêntures nos termos da Instrução da CVM nº 476. As 36.600 debêntures foram emitidas em 3 (três) séries, integralizadas em setembro de 2017, novembro de 2017 e março de 2018, todas da espécie quirografária, não conversíveis em ações, com garantia fidejussória e real sem previsão de repactuação programada e com resgate antecipado facultativo. No mês de setembro de 2019 a Companhia optou pelo resgate total da 2ª (segunda) série integralizada em setembro de 2017.

O prazo de vigência das debêntures é de 8 anos, contados da data de emissão, com vencimento em 15 de março de 2026 e remuneradas a taxa IPCA + 10,70% ao ano. Com os recursos captados nessa emissão de debêntures, a Companhia amortizou passivos bancários e aplicou os recursos remanescentes como reforço de capital de giro relacionados ao crescimento e à manutenção de suas operações.



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

11. Debêntures--Continuação

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Moeda nacional:		
Principal	18.081	21.434
Juros	2.492	1.905
	20.573	23.339
(-) Gastos com emissão de debêntures, a apropriar	(496)	(590)
	20.077	22.749

	31/12/2020			31/12/2019		
	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total
Saldo de debêntures	4.233	16.340	20.573	3.981	19.358	23.339
Gastos com emissão, a apropriar	(94)	(402)	(496)	(94)	(496)	(590)
Valor líquido	4.139	15.938	20.077	3.887	18.862	22.749

As debêntures, sem a dedução dos gastos com emissão, apresentam a seguinte maturidade:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	3.981
2021	4.233	3.982
2022	4.234	3.982
2023	4.234	3.982
2024	4.234	3.982
2025	3.407	3.208
2026	231	222
	20.573	23.339

O índice estabelecido pela instituição financeira, relativos às debêntures, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas, foi cumprido em 31 de dezembro de 2020, sendo: "Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 40%".

Consolidado FGR Incorporações S.A.	31/12/2020
Dívida financeira líquida	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	79.420
Caixa e equivalente de caixa	(2.077)
Aplicações financeiras	(37.925)
Dívida líquida (a)	39.418
Patrimônio líquido (b)	421.991
Dívida líquida/patrimônio líquido (c=a/b)	0,09
Dívida líquida (*) /Patrimônio líquido - realizado	= 0,09
Limite anual	< 0,40

(*) Dívida Líquida: o passivo com instituições financeiras ou entidades assemelhadas, acrescido de títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos ou garantidos, confissão de dívida e garantias reais ou fidejussórias, deduzidos os saldos em caixa e as aplicações financeiras de liquidez imediata.



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

12. Compromissos com parceiros

Os compromissos com parceiros são decorrentes de contratos de compra e venda para aquisição de terrenos, os quais são destinados aos desenvolvimentos dos empreendimentos (loteamentos). Os referidos contratos são formalizados preponderantemente por meio de permutas financeiras, nas quais o parceiro vende o terreno e como contraprestação terá direito à um percentual pré-estabelecido no próprio contrato sobre a carteira de recebíveis do empreendimento. A liquidação da obrigação da Companhia com os referidos parceiros ocorre somente quando os clientes adquirentes dos lotes efetuam os pagamentos das parcelas.

Os compromissos com parceiros são reajustados anualmente sempre que ocorrerem alterações nos preços de vendas das unidades dos empreendimentos e pela atualização monetária da carteira de recebíveis.

	Controladora					
	31/12/2020			31/12/2019		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
FGR Urbanismo	55	490	545	257	290	547
Parceiro Mata do Algodão	-	17	17	-	17	17
Parceiro Jardins Capri e Parma	-	15.892	15.892	-	10.460	10.460
Parceiro Jardim G&S	-	9.483	9.483	-	9.837	9.837
FGR - Jardins Sevilha	-	7.119	7.119	-	-	-
FGR - Henedina	-	885	885	-	885	885
	55	33.886	33.941	257	21.489	21.746

	Consolidado					
	31/12/2020			31/12/2019		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
FGR Urbanismo	55	136	191	257	290	547
FGR Valência	149	16	165	114	20	134
FGR Genova	484	116	600	602	281	883
Adiantamento parceiro Ibiza	-	34	34	-	34	34
Parceiro da FGR Genebra	-	9	9	-	9	9
SPE – Genebra	-	50	50	-	50	50
SPE – Henedina	-	884	884	-	884	884
Parceiro SPE Campinas	-	583	583	-	583	583
Parceiro da Mata do Algodão	-	17	17	-	17	17
Parceiro Jardins Gramados	-	1.700	1.700	-	-	-
Parceiro SPE Sociedade 16	-	42.295	42.295	-	-	-
Parceiro Jardins Versalhes	-	2.389	2.389	-	-	-
Parceiro do Capri e Parma	-	15.892	15.892	-	10.460	10.460
Parceiro G&S	-	9.837	9.837	-	9.838	9.838
	688	73.958	74.646	973	22.466	23.439



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

13. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
FGR Urbanismo S.A.	28.786	22.998	28.786	22.998
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	-	-	23.110	32.463
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda	-	-	4.356	-
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda	-	-	7.241	3.037
FGR Jardins Ancora Ltda.	-	-	1.718	9.473
FGR Casas Jardins Marselha/Veneza SPE Ltda	-	-	1.525	-
Outros	-	-	753	-
	28.786	22.998	67.489	67.971

14. Imposto de renda e contribuição social

14.1 Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

O imposto de renda e as contribuições sociais diferidos têm a seguinte origem:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Diferenças temporárias (*)	67.560	32.860	481.058	349.795
Base para apuração pelo regime de lucro presumido				
Imposto de renda	5.405	2.629	38.485	27.984
Contribuição social	8.107	3.943	57.727	41.975
Receitas financeiras sobre operações com partes relacionadas	1.099	974	1.099	974
Imposto de renda	25,00%	1.351	901	9.544
Contribuição social	9,00%	730	443	5.195
COFINS	3,00%	2.027	986	14.432
PIS	0,65%	439	214	3.127
Total dos tributos diferidos em 31/12	4.547	2.544	32.298	26.102

(*) As diferenças temporárias são provenientes de contas a receber de empreendimentos concluídos e em andamento, cujos saldos são reconhecidos conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.



FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

14. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

14.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	Controladora					
	2020			2019		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de imóveis	56.716	56.716		38.249	38.249	
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
Base de cálculo antes das receitas financeiras	4.625	6.938		3.060	4.450	
Receitas financeiras/outras	353	353		575	575	
Base de cálculo	4.890	7.203		3.635	5.025	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	734	602	1.336	545	452	997
Imposto adicional – 10%	384	-	384	340	-	340
Despesas com imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	1.118	602	1.720	885	452	1.337

	Consolidado					
	2020			2019		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de imóveis	262.681	262.681		293.664	293.664	
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
Base de cálculo antes das receitas financeiras	21.014	31.522		23.493	34.680	
Receitas financeiras/outras	185	185		1.116	1.116	
Base de cálculo	21.199	31.707		24.609	35.796	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	3.180	2.890	6.070	3.691	3.222	6.913
Imposto adicional – 10%	1.950	-	1.950	2.437	-	2.437
Despesas com imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	5.130	2.890	8.020	6.128	3.222	9.350



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

15. Provisão para demandas judiciais

A Companhia e as suas coligadas e controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

a) Composição das provisões para demandas judiciais

	Controladora e Consolidado			31/12/2020
	31/12/2019	Adições	Baixas	
Cíveis e outras	5.520	-	-	5.520
	5.520	-	-	5.520

(*) As ações judiciais cíveis em que a Companhia figura como ré possuem as mais diversas naturezas e estão relacionadas principalmente a cancelamentos de contratos.

Ações em que a Companhia figura como ré, classificadas como risco de perda possível e não provisionadas correspondem a 156 (cento e cinquenta e seis) ações de natureza cível e tributária, com valor atribuído de R\$ 20.155 (R\$16.664 em 31 de dezembro de 2019) e estão relacionadas em sua maioria a questionamentos de clientes sobre produtos vendidos e/ou contratos de compra e venda.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o capital social subscrito e integralizado corresponde a R\$9.450 e está representado por 7.570.325 ações ordinárias sem valor nominal.

b) Reserva legal

A parcela de 5% (cinco por cento) será deduzida do lucro líquido do exercício para a constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o § 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

c) Reservas de lucros

O montante de lucros retidos no exercício, adicionado à reserva de lucros, refere-se à parcela do resultado do exercício não destinada.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

16. Patrimônio líquido--Continuação

d) Distribuição de resultados

O estatuto prevê que a proposta apresentada pela Administração, sobre a destinação do lucro do exercício, deverá ser aprovada em Assembleia Geral.

Patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do exercício	61.237	85.129	82.985	125.051
Dividendos mínimos obrigatórios	3.062	4.256	4.149	6.253
Dividendos adicionais pagos	6.939	21.589	20.939	36.279
Percentual de distribuição	16%	30%	30%	34%

17. Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na nota explicativa 3 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas (método "POC" – Percentage of Completion), os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamento de clientes.

O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita de vendas a apropriar	187.699	195.720	979.517	346.818
Custo de vendas a apropriar	(59.283)	(71.345)	(519.942)	(181.139)
(=) Resultado bruto a apropriar	128.416	124.375	459.575	165.679
Lucro bruto	68%	64%	47%	48%



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

18. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita com venda de imóveis	56.716	38.249	262.681	354.734
Impostos e descontos	(1.861)	(1.319)	(9.776)	(14.093)
	54.855	36.930	252.905	340.641

19. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Custo com pessoal	(12)	(5)	(1.783)	(2.637)
Materiais de obra	(5.234)	(2.866)	(24.887)	(25.701)
Serviços de subempreiteiros	(4.842)	(7.848)	(33.370)	(49.948)
Terrenos e unidades finalizadas	(3.356)	936	(29.304)	(57.267)
Impostos e taxas	-	(8)	(3.123)	(2.004)
Provisões parceiros	(11.871)	(12.586)	(11.871)	(12.586)
Aluguel de equipamentos	(1.646)	(403)	(4.792)	(5.887)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	(2.639)	(1.460)	(9.611)	(9.446)
	(29.600)	(24.240)	(118.741)	(165.476)

20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Pró-labore	-	-	(3)	(25)
Despesas com pessoal	(8.541)	(6.226)	(8.665)	(6.329)
Encargos sociais	(3.007)	(2.610)	(3.025)	(2.657)
Impostos e taxas	(391)	(480)	(508)	(372)
Locação e manutenção	(1.022)	(1.343)	(1.888)	(2.302)
Publicidade e marketing	(56)	(2.011)	(2.456)	(3.701)
Serviços de terceiros	(4.125)	(4.721)	(10.062)	(13.705)
Comissão sobre vendas	(618)	(81)	(3.737)	(6.433)
Perda de recebíveis	(501)	(961)	(501)	(961)
Despesas com cartórios	(260)	(568)	(4.050)	(2.286)
Outras receitas (despesas)	58	(707)	(591)	152
	(18.463)	(19.708)	(35.486)	(38.619)



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

21. Despesas com obras concluídas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas com condominio	-	-	(1.803)	(4.042)
Gastos com pessoal	-	-	(628)	(665)
Materiais de obra	-	-	(1.539)	(386)
Serviços de terceiros	-	-	(3.865)	(3.253)
Impostos e taxas	-	-	(1.749)	(578)
Aluguel de equipamentos	-	-	(336)	(140)
Despesas jurídicas e cartórios	-	-	(1.475)	(1.239)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	(10)	(186)	(1.011)	(950)
	(10)	(186)	(12.406)	(11.253)

As despesas com obras concluídas refere-se as despesas que a Companhia passa a incorrer após a entrega dos empreendimentos com pagamento de impostos (ITU, IPTU, ISTI) em relação às unidades não comercializadas, gastos com propaganda e publicidade, despesas com condomínios, gastos com subempreiteiras para realização de serviços de manutenção e reparos e a correção monetária dos contratos de parcerias com participação na carteira de clientes.

22. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	482	743	599	1.131
Juros sobre operações com partes relacionadas	1.099	-	1.099	-
Multas contratuais	-	-	295	182
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	612	-
Outras receitas	217	59	275	238
	1.798	802	2.880	1.551
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(8.655)	(13.403)
Despesas bancárias	(440)	(150)	(559)	(265)
Outras despesas	-	(1)	(2)	(11)
	(440)	(151)	(9.216)	(13.679)
	1.358	651	(6.336)	(12.128)



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

a) Visão geral

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

Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis da Companhia de clientes e direito sobre títulos de investimento registrados dentro dos fundos de investimentos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito está concentrada principalmente no contas a receber de clientes e é influenciada, principalmente, pelas características individuais de cada cliente. Analisando a carteira de recebíveis, não há concentração de risco de crédito e de negócio.

A Companhia estabeleceu uma prática de crédito sob a qual todo novo cliente tem sua capacidade de crédito analisada individualmente antes dos termos e das condições-padrão de pagamento e de entrega da Companhia serem oferecidos. A análise da Companhia inclui avaliações externas, quando disponíveis, e em alguns casos referências bancárias. Limites de compras são estabelecidos para cada cliente. Adicionalmente, quase a totalidade das vendas a prazo é realizada mediante alienação fiduciária dos terrenos à própria Companhia. A exposição de crédito da Companhia em 31 de dezembro de 2020 era de R\$461.722 (R\$400.082 em 31 de dezembro de 2019).

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na Administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. A gestão de fluxo de caixa da Companhia é acompanhada diariamente.



FGR Incorporações S.A. **(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

a) Visão geral--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

A Companhia exerce uma gestão financeira bem conservadora na consideração de risco de liquidez, não assume dívidas para obter crescimento, e os investimentos são realizados principalmente com capital próprio e proveniente da geração de caixa da própria operação mercantil. Também, estrategicamente, mantém-se uma reserva financeira com o objetivo de dar segurança aos negócios e a nossos fornecedores e credores.

Risco de mercado

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo aperfeiçoar o retorno.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, outros ativos e empréstimos com partes relacionadas são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo pelo resultado e empréstimos e recebíveis.

Fornecedores, empréstimos com partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, debêntures e adiantamento de clientes são classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

c) Hierarquia do valor justo

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação - define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas aos dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis).



FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

c) Hierarquia do valor justo--Continuação

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de “input” significativo para sua mensuração. Abaixo está demonstrada uma descrição dos três níveis de hierarquia do valor justo:

Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Nível 2 - *Inputs*, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

d) Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, a Companhia desenvolveu análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI e do IPCA.

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados advindos de uma alta (baixa) nas taxas de 25% e 50% em relação ao cenário real.

Queda da CDI - Controladora

Exposição	Cenários projetados - Base 2020		
	Provável CDI- 1,90%	Possível (25%) CDI- 1,43%	Remoto (50%) CDI- 0,95%
Aplicações financeiras (CDI)	14.534	276	207
		276	207
			138
			138

Queda / Alta da CDI/IPCA - Consolidado

Exposição	Cenários projetados - Base 2020		
	Provável CDI- 1,90% IPCA - 4,52%	Possível (25%) CDI- 1,43% / 2,38% IPCA - 5,65%	Remoto (50%) CDI- 0,95% / 2,85% IPCA - 6,78%
Aplicações financeiras (CDI)	37.925	721	540
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(25.682)	(488)	(610)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(33.661)	(1.521)	(1.902)
Debêntures (IPCA)	(20.573)	(930)	(1.162)
		(2.218)	(3.134)
			(4.049)



FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

A Companhia e suas controladas incluem swap na análise de sensibilidade utilizando os seguintes cenários:

Cenário I - considerado como referencial pela Companhia e suas controladas: obtido através da cotação do câmbio a R\$ /US\$ e taxas CDI, com base na compilação de projeções mercadológicas extraídas de relatórios das principais consultorias, instituições financeiras nacionais e internacionais e do Banco Central do Brasil.

Cenário II e III - redução sobre as taxas câmbio e de CDI - esses cenários consideram reduções (deterioração) de 25% e 50% sobre o dólar (marcados a mercado) atreladas aos instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia e suas controladas com posições em aberto na data de fechamento.

Os valores de sensibilidade na tabela abaixo são de variações dos instrumentos financeiros derivativos sob cada cenário.

	Consolidado		
	31/12/2020		
	Cenário provável (I)	Cenário (II) Deterioração 25%	Cenário (III) Deterioração 50%
Swap	612	459	306
Total	612	459	306

e) Gerenciamento dos riscos financeiros

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia e suas controladas possuíam a seguinte posição com instrumentos financeiros derivativos:

	Objeto de proteção	Moeda de referência	Consolidado	
			31/12/2020	
			Valor notional (R\$)	Valor justo (R\$)
SWAP	Moeda	USD	13.150	612
			13.150	612



FGR Incorporações S.A.
(anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

f) Valor justo de instrumentos financeiros

As tabelas abaixo demonstram os principais ativos e passivos financeiros da Companhia, e a comparação da classificação em custo amortizado e a comparação com os respectivos montantes estimados de valor justo.

	Controladora		Consolidado	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
31 de dezembro de 2020				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	14.662	14.662	40.002	40.002
Contas a receber	40.164	40.164	461.722	461.722
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	612
Adiantamentos para partes relacionadas	155.876	155.876	60.165	60.165
Outros ativos	1.695	1.695	3.993	3.993
Passivos financeiros				
Fornecedores	(1.266)	(1.266)	(8.397)	(8.397)
Empréstimos e financiamentos	-	-	(59.343)	(59.343)
Debêntures	-	-	(20.077)	(20.077)
Compromissos com parceiros	(33.941)	(33.941)	(74.646)	(74.646)
Adiantamentos de recursos a parceiros	(3.195)	(3.195)	(1.558)	(1.558)
Adiantamentos de clientes	(28.786)	(28.786)	(67.489)	(67.489)
Juros e dividendos a pagar	-	-	(502)	(502)
Outros passivos	(849)	(849)	(3.120)	(3.120)
31 de dezembro de 2019				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	8.646	8.646	21.268	21.268
Contas a receber	17.438	17.438	400.082	400.082
Adiantamentos para partes relacionadas	129.676	129.676	60.518	60.518
Outros ativos	2.201	2.201	3.323	3.323
Passivos financeiros				
Fornecedores	(1.018)	(1.018)	(7.998)	(7.998)
Empréstimos e financiamentos	-	-	(72.888)	(72.888)
Debêntures	-	-	(22.749)	(22.749)
Compromisso com parceiros	(21.746)	(21.746)	(23.439)	(23.439)
Adiantamentos de recursos a parceiros	(2.841)	(2.841)	(1.931)	(1.931)
Adiantamentos de clientes	(22.998)	(22.998)	(67.971)	(67.971)
Juros e dividendos a pagar	-	-	(832)	(832)
Outros passivos	(1.973)	(1.973)	(2.286)	(2.286)