



## **Demonstrações financeiras**

### **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

Em 31 de dezembro de 2020  
com relatório do auditor independente



## **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

### Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

#### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras .....	1
Demonstrações financeiras	
Balço patrimonial .....	5
Demonstração do resultado .....	7
Demonstração do resultado abrangente .....	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	11

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
**FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**  
Aparecida de Goiânia - GO

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

### Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2 e 3(a), as demonstrações financeiras 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 Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do NBC TG 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



## **Principais assuntos de auditoria**

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

## **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.



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

Goiânia, 15 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 Urbanismo Belém S.A. - SPE

Balanco patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes a caixa	4	503	588
Contas a receber de clientes	5	16.801	18.028
Estoques	6	1.270	8.897
Instrumentos financeiros	18	612	-
Outros ativos		3	182
Total do ativo circulante		<b>19.189</b>	27.695
Não circulante			
Contas a receber de clientes	5	59.562	66.296
Adiantamentos para partes relacionadas	7	6.048	6.719
Investimentos		45	25
Imobilizado		103	106
Total do ativo não circulante		<b>65.758</b>	73.146
Total do ativo		<b>84.947</b>	100.841



	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	<b>3.060</b>	3.036
Debêntures	9	<b>4.139</b>	3.887
Fornecedores		<b>662</b>	1.097
Tributos a recolher		<b>473</b>	180
Salários e férias a pagar		<b>192</b>	136
Outros passivos		<b>75</b>	66
Total do passivo circulante		<b>8.601</b>	8.402
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	<b>14.831</b>	17.453
Debêntures	9	<b>15.938</b>	18.862
Tributos diferidos	10	<b>5.109</b>	5.651
Adiantamentos de recursos de parceiros	7	<b>9.799</b>	10.774
Dividendos a pagar		<b>1.151</b>	1.849
Total do passivo não circulante		<b>46.828</b>	54.589
Patrimônio líquido	12		
Capital social		<b>3.094</b>	3.094
Reserva legal		<b>619</b>	619
Reserva de lucros		<b>25.805</b>	34.137
Total do patrimônio líquido		<b>29.518</b>	37.850
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>84.947</b>	100.841

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

	Nota	2020	2019
Receita operacional líquida	13	<b>11.024</b>	3.031
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	14	<b>(7.627)</b>	(7.288)
Resultado bruto		<b>3.397</b>	(4.257)
Despesas operacionais, líquidas:			
Administrativas e gerais	15	<b>(2.290)</b>	(1.511)
Despesas com depreciação		<b>(24)</b>	(22)
Despesas com obras concluídas	16	<b>(4.628)</b>	(5.821)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		<b>(3.545)</b>	(11.611)
Receitas financeiras	17	<b>633</b>	29
Despesas financeiras	17	<b>(5.091)</b>	(6.265)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>(8.003)</b>	(17.847)
Imposto de renda	10	<b>(205)</b>	(40)
Contribuição social	10	<b>(124)</b>	(34)
Resultado do exercício		<b>(8.332)</b>	(17.921)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultado do exercício	<b>(8.332)</b>	(17.921)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente	<u><b>(8.332)</b></u>	<u>(17.921)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

	Reservas de lucros				Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Prejuízos acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2018	3.094	619	52.058	-	55.771
Resultado do exercício	-	-	-	(17.921)	(17.921)
Destinações:					
Absorção de prejuízos com reserva de lucros	-	-	(17.921)	17.921	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<b>3.094</b>	<b>619</b>	<b>34.137</b>	-	<b>37.850</b>
Resultado do exercício	-	-	-	(8.332)	(8.332)
Destinações:					
Absorção de prejuízos com reserva de lucros	-	-	(8.332)	8.332	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<b>3.094</b>	<b>619</b>	<b>25.805</b>	-	<b>29.518</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

### Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(8.003)</b>	(17.847)
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais:		
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	<b>1.120</b>	1.146
Instrumentos financeiros derivativos	<b>(612)</b>	-
Ajuste a valor presente de contas a receber	<b>(3.031)</b>	475
Depreciação e amortizações	<b>24</b>	22
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa gerados pelas atividades operacionais	<b>(10.502)</b>	(16.204)
Variações no ativos e passivos:		
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:		
Contas a receber	<b>10.992</b>	13.494
Estoques	<b>7.627</b>	6.920
Outros ativos	<b>179</b>	30
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:		
Fornecedores	<b>(435)</b>	300
Obrigações trabalhistas e tributária	<b>(522)</b>	(557)
Adiantamentos de clientes	<b>-</b>	(252)
Outros passivos	<b>9</b>	(23)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados nas operações	<b>7.348</b>	3.233
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:		
Investimentos	<b>(20)</b>	(25)
Aumento imobilizado e intangível	<b>(21)</b>	(3)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas atividades de investimentos	<b>(41)</b>	(28)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:		
Parte relacionadas	<b>(304)</b>	(3.790)
Pagamento de dividendos	<b>(697)</b>	-
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	<b>-</b>	13.150
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	<b>(6.391)</b>	(12.481)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas atividades de financiamentos	<b>(7.392)</b>	(3.121)
Aumento (redução) líquida no saldo de caixa e equivalentes de caixa	<b>(85)</b>	84
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>588</b>	504
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<b>503</b>	588

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto se de outra forma indicado)

### **1. Contexto operacional**

A FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE ("FGR" ou "Companhia") foi constituída em 03 de setembro de 2007, com propósito específico da criação do Bairro Planejado Reserva Jardins, localizado na Rodovia BR-316, KM 18, município de Marituba, ao leste de Belém, entre os municípios de Ananindeua e Benevides, fazendo parte da região metropolitana da capital do Pará.

Estão previstos a implantação de 8 Condomínios Horizontais Jardins, conjuntos residenciais verticais, salas comerciais e lojas, shopping center, supermercados, restaurantes, marina, escolas, bancos e serviços, instalados em uma área total de mais de 6 milhões de m<sup>2</sup>. Já foram entregues dois condomínios horizontais, Jardins Coimbra em maio de 2014 e Jardins Marselha em abril de 2017 e em junho de 2019 foi entregue a Área comercial.

A Companhia é uma controlada da FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.).

#### 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 4): 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 5): eventuais aumentos da inadimplência pelo aumento do risco de crédito;
- c) Estoques (nota 6): 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.



## **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--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 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 destinadas 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 ocorreu em 15 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 devedores duvidosos, assim como análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

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 Urbanismo Belém S.A. - SPE

Notas explicativas às demonstrações financeiras--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 m<sup>2</sup> da unidade em relação ao m<sup>2</sup> total do empreendimento, respectivamente.
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrerem 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 Urbanismo Belém S.A. - SPE**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--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, 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 Urbanismo Belém S.A. - SPE**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--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 financeiras e as alterações são contabilizadas no resultado.



## **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--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 estão registrados pela taxas de juros contratuais até a data de vencimento, sendo deduzidos do ajuste para adequação ao valor presente na data dos balanços. Os efeitos financeiros quanto ao ajuste a valor presente da carteira de clientes são reconhecidos ao longo do tempo contratual 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), ou, como no caso da Companhia, 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.



## **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

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

### **3. Principais práticas contábeis--Continuação**

f) Redução ao valor recuperável

*Ativos não financeiros*

Os valores contábeis dos ativos não monetários (imobilizado) 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.

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.

g) 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.



## **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

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

### **3. Principais práticas contábeis--Continuação**

#### **h) Imposto de renda e contribuição social**

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou 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.

#### **i) 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, por meio 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.



## **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

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

### **3. Principais práticas contábeis--Continuação**

j) 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 Urbanismo Belém S.A. - SPE**

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

### **3. Principais práticas contábeis--Continuação**

k) 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..

l) 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 Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	176	284
Aplicações financeiras	327	304
	<b>503</b>	<b>588</b>

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).

### 5. Contas a receber de clientes

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Circulante:</b>		
Promitentes compradores	17.010	18.252
Ajustes a valor presente	(209)	(224)
	<b>16.801</b>	<b>18.028</b>
<b>Não circulante:</b>		
Promitentes compradores	76.641	86.391
Ajustes a valor presente	(17.079)	(20.095)
	<b>59.562</b>	<b>66.296</b>

O saldo total 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 0,79% 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 0,79% a.m. de acordo com o empreendimento, acumulado até 31 de dezembro de 2020, excluídos os juros a apropriar.

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 (alienação fiduciária), o qual apresenta histórico de elevada valorização.



## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

### 5. Contas a receber de clientes--Continuação

Cronograma da carteira de recebíveis de longo prazo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 por ano:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
2021	-	12.213
2022	<b>11.772</b>	10.112
2023	<b>8.666</b>	7.778
2024	<b>7.077</b>	6.703
2025 em diante	<b>32.047</b>	29.490
	<b><u>59.562</u></b>	<b><u>66.296</u></b>

### 6. Estoques

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Unidades concluídas a comercializar	<b>1.225</b>	8.852
Loteamentos em desenvolvimento	<b>45</b>	45
	<b><u>1.270</u></b>	<b><u>8.897</u></b>

#### Estoque – 31/12/2020

<u>Unidades Concluídas concluídas a comercializar</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Unidades</u>	<u>Área (m²)</u>	<u>VGV</u>
Jardins Coimbra - Marituba - PA	232	2	1.180	354
Jardins Marselha - Marituba - PA	64	2	562	169
Área Comercial - Marituba – PA	929	8	7.973	5.581
	<b>1.225</b>	<b>12</b>	<b>9.715</b>	<b>6.104</b>
<u>Loteamento em desenvolvimento lançados e a lançar</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Unidades</u>	<u>Área (m²)</u>	<u>VGV</u>
Outros estoques em desenvolvimento	45	-	-	-
	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b><u>1.270</u></b>	<b><u>12</u></b>	<b><u>9.715</u></b>	<b><u>6.104</u></b>





## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

### 7. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, 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 - parceiros

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

	31/12/2020		31/12/2019	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Parceiro da FGR Belém	6.048	-	5.744	-
FGR Incorporações S.A.	-	9.281	975	10.257
FGR Participações S.A.	-	518	-	517
	<b>6.048</b>	<b>9.799</b>	6.719	10.774

b) Reembolso de despesas compartilhadas

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia manteve operações de reembolso de despesas relacionadas aos gastos administrativos custeados por sua Controladora, FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.), no montante total de R\$655 (R\$930 em 31 de dezembro de 2019).



## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

### 8. Empréstimos e financiamentos

Instituição	Moeda	Taxas contratuais	31/12/2020	31/12/2019
Sicoob Engecred	BRL	Variação do CDI + juros de 6,26% a.a.	<b>7.066</b>	7.771
Itau Unibanco	USD	Variação do CDI + juros de 3,00% a.a.	<b>10.825</b>	12.718
			<b>17.891</b>	20.489
Circulante			<b>3.060</b>	3.036
Não Circulante			<b>14.831</b>	17.453

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 9 – Debêntures.

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

	31/12/2020	31/12/2019
2021	-	3.035
2022	<b>3.060</b>	3.035
2023	<b>3.060</b>	3.035
2024	<b>3.060</b>	3.035
2025 em diante	<b>5.651</b>	5.313
	<b>14.831</b>	17.453

### 9. 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.

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



## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

### 9. Debêntures--Continuação

	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:

	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 da controladora FGR Incorporações S.A. (anteriormente denominada FGR Urbanismo S.A.), o qual foi cumprido em 31 de dezembro de 2020, sendo: "Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 40%".

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

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

### 10. Imposto de renda e contribuição social

#### 10.1 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 diferidas têm a seguinte origem:

		31/12/2020	31/12/2019
Diferenças temporárias (*)		75.914	83.967
<b>Base para apuração pelo regime de lucro presumido</b>			
Imposto de renda		6.073	6.717
Contribuição social		9.110	10.076
Imposto de renda	25,00%	1.518	1.679
Contribuição social	9,00%	820	907
COFINS	3,00%	2.277	2.519
PIS	0,65%	494	546
Total dos tributos diferidos no exercício		<b>5.109</b>	<b>5.651</b>

(\*) 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.

#### 10.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

	2020			2019		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
<b>Receita com venda de lotes</b>	<b>11.441</b>	<b>11.441</b>		<b>3.147</b>	<b>3.147</b>	
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
<b>Base de cálculo antes das receitas financeiras</b>	<b>915</b>	<b>1.373</b>		<b>252</b>	<b>378</b>	
Receitas financeiras/outras	20	20		1	1	
<b>Base de cálculo</b>	<b>935</b>	<b>1.393</b>		<b>253</b>	<b>379</b>	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	140	124	264	38	34	72
Imposto adicional – 10%	65	-	65	2	-	2
Despesas com imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	205	124	329	40	34	74



## **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

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

### **11. Provisão para demandas judiciais**

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo aspectos cíveis as ações em que a Companhia figura como ré, classificadas como risco de perda possível e não provisionadas correspondem a 26 (vinte e seis) ações de natureza cível, com valor atribuído de R\$3.928 (R\$3.378 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.

### **12. Patrimônio líquido**

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o capital social subscrito e integralizado corresponde a R\$3.094 e está representado por 3.093.900 ações 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. Em razão da Companhia já ter atingido o limite de 20% do capital social, essa reserva não vem sendo mais constituída.

#### 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 Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

### 13. Receita operacional líquida

	2020	2019
Receita com loteamento	11.441	3.147
Impostos e descontos	(417)	(116)
	<b>11.024</b>	<b>3.031</b>

### 14. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	2020	2019
Custo com pessoal	(554)	(547)
Materiais de obra	(64)	(174)
Serviços de subempreiteiros	(1.241)	(1.865)
Terrenos e unidades finalizadas	(3.619)	(3.686)
Impostos e taxas	(1.686)	(267)
Aluguel de equipamentos	(32)	(66)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	(431)	(683)
	<b>(7.627)</b>	<b>(7.288)</b>

### 15. Despesas gerais e administrativas

	2020	2019
Despesas com pessoal	(2)	(4)
Publicidade e marketing	(65)	(22)
Serviços de terceiros	(655)	(911)
Comissões sobre vendas	(342)	(257)
Despesas com cartórios	(1.243)	(313)
Outras receitas (despesas)	17	(4)
	<b>(2.290)</b>	<b>(1.511)</b>

### 16. Despesas com obras concluídas

	2020	2019
Despesas com condominio	(620)	(2.587)
Gastos com pessoal	(570)	(552)
Materiais de obra	(64)	(147)
Serviços de terceiros	(1.244)	(1.597)
Impostos e taxas	(1.686)	(261)
Aluguel de equipamentos	(32)	(86)
Despesas jurídicas e cartórios	(181)	(270)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	(231)	(321)
	<b>(4.628)</b>	<b>(5.821)</b>

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 e gastos com subempreiteiras para realização de serviços de manutenção e reparos.



## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

### 17. Resultado financeiro, líquido

	2020	2019
Receitas financeiras:		
Rendimento de aplicações financeiras	1	1
Instrumentos financeiros derivativos	612	-
Outras	20	28
	<u>633</u>	<u>29</u>
Despesas financeiras:		
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(4.827)	(6.265)
Outras	(264)	-
	<u>(5.091)</u>	<u>(6.265)</u>
	<u>(4.458)</u>	<u>(6.236)</u>

### 18. 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 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\$76.364 (R\$84.324 em 31 de dezembro de 2019).



## **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

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

### **18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação**

#### a) Visão geral--Continuação

##### *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.

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 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.





## **FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE**

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

### **18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação**

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).

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).



## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

### 18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

#### 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 / Alta da CDI/IPCA	Cenários projetados - Base 2020			
	Exposição	Provável	Possível (25%)	Remoto (50%)
		CDI- 1,90% IPCA – 4,52%	CDI- 1,43% / 2,38% IPCA – 5,65%	CDI- 0,95% / 2,85% IPCA – 6,78%
Aplicações financeiras (CDI)	327	6	5	3
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(17.891)	(340)	(425)	(510)
Debêntures (IPCA)	(20.573)	(930)	(1.162)	(1.395)
		<b>(1.264)</b>	<b>(1.582)</b>	<b>(1.902)</b>

A Companhia inclui swap na análise de sensibilidade utilizando os seguintes cenários:

Cenário I - considerado como referencial pela Companhia: 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 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.

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



## FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE

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

### 18. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

#### e) Gerenciamento dos riscos financeiros

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia possuía a seguinte posição com instrumentos financeiros derivativos:

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

#### 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.

	31/12/2020		31/12/2019	
	Custo amortizado	Valor justo	Custo amortizado	Valor justo
<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	503	503	588	588
Contas a receber	76.363	76.363	84.324	84.324
Instrumentos financeiros derivativos	-	612	-	-
Adiantamentos para partes relacionadas	6.048	6.048	6.719	6.719
Outros ativos	3	3	182	182
<b>Passivos financeiros</b>				
Fornecedores	(662)	(662)	(1.097)	(1.097)
Empréstimos e financiamentos	(17.891)	(17.891)	(20.489)	(20.489)
Debêntures	(20.077)	(20.077)	(22.749)	(22.749)
Adiantamentos de recursos a parceiros	(9.799)	(9.799)	(10.774)	(10.774)
Dividendos a pagar	(1.151)	(1.151)	(1.849)	(1.849)
Outros passivos	(75)	(75)	(66)	(66)