



Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

FGR Incorporações S.A.

31 de dezembro de 2021
com relatório do auditor independente



FGR Incorporações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021

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 e Administradores da

FGR Incorporações S.A.

Aparecida de Goiânia - GO

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da FGR Incorporações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 2021, 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria 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 diretoria 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 diretoria 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 diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se 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, 04 de março de 2022.



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

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



FGR Incorporações S.A.

Balço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes a caixa	5	8.724	14.662	70.789	40.002
Contas a receber	6	16.815	8.566	133.316	101.951
Estoques	7	368	397	14.834	35.660
Tributos a recuperar		-	-	2.321	201
Adiantamentos para partes relacionadas	8	-	-	3.704	2.651
Instrumentos financeiros	23	-	-	1.487	612
Outros ativos		583	591	6.708	3.198
Total do ativo circulante		26.490	24.216	233.159	184.275
Não circulante					
Adiantamentos para partes relacionadas	8	192.045	155.876	67.338	57.514
Contas a receber de clientes	6	86.221	31.598	584.646	359.771
Estoques	7	12.254	10.192	114.425	84.976
Outros ativos		627	1.104	1.157	795
Investimentos	9	252.149	169.465	10.849	10.289
Imobilizado		4.853	4.251	6.106	5.251
Total do ativo não circulante		548.149	372.486	784.521	518.596
Total do ativo		574.639	396.702	1.017.680	702.871

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	43.638	15.178
Debêntures	11	-	-	4.683	4.139
Compromissos com parceiros	12	5	55	695	688
Fornecedores		3.440	1.266	16.372	8.397
Tributos a recolher		1.555	491	7.488	3.198
Salários e férias a pagar		4.411	3.792	7.400	4.732
Adiantamentos de recursos de parceiros	8	5.043	3.195	631	717
Adiantamentos de clientes	13	19.853	28.786	112.401	67.489
Outros passivos		67	42	3.626	2.313
Total do passivo circulante		34.374	37.627	196.934	106.851
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	86.399	44.165
Debêntures	11	-	-	13.350	15.938
Compromissos com parceiros	12	72.022	33.886	92.477	73.958
Tributos diferidos	14	10.194	4.547	54.998	32.298
Adiantamentos de recursos de parceiros	8	-	-	841	841
Provisão para demandas judiciais	15	10.229	5.520	10.229	5.520
Outros passivos		807	807	807	807
Juros e dividendos a pagar		-	-	292	502
Total do passivo não circulante		93.252	44.760	259.393	174.029
Patrimônio líquido					
Capital social	16	9.450	9.450	9.450	9.450
Reserva de capital		189	189	189	189
Reserva de lucros		436.768	304.070	436.768	304.070
Outros resultados abrangentes		606	606	606	606
Total do patrimônio líquido		447.013	314.315	447.013	314.315
Participação de acionistas não controladores		-	-	114.340	107.676
		447.013	314.315	561.353	421.991
Total do passivo e patrimônio líquido		574.639	396.702	1.017.680	702.871

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



FGR Incorporações S.A.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida	18	112.651	54.855	558.434	252.905
Custos dos empreendimentos e serviços prestados	19	(53.581)	(29.600)	(287.025)	(118.741)
Lucro bruto		59.070	25.255	271.409	134.164
Receitas (despesas) operacionais, líquidas:					
Administrativas e gerais	20	(32.073)	(18.463)	(57.127)	(35.486)
Resultado da equivalência patrimonial	9	141.980	55.499	25.764	11.840
Despesas com depreciação e amortizações		(839)	(682)	(1.017)	(771)
Despesas com obras concluídas	21	-	(10)	(9.106)	(12.406)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		168.138	61.599	229.923	97.341
Receitas financeiras	22	1.604	1.798	3.084	2.880
Despesas financeiras	22	(1.562)	(440)	(20.578)	(9.216)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		168.180	62.957	212.429	91.005
Imposto de renda	14	(2.582)	(1.118)	(11.875)	(5.130)
Contribuição social	14	(1.373)	(602)	(6.727)	(2.890)
Resultado do exercício		164.225	61.237	193.827	82.985
Resultado atribuível aos:					
Acionistas controladores				164.225	61.237
Acionistas não controladores				29.602	21.748

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



FGR Incorporações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Resultado do exercício	164.225	61.237	193.827	82.985
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente	164.225	61.237	193.827	82.985
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores			164.225	61.237
Acionistas não controladores			29.602	21.748

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



FGR Incorporações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	Patrimônio atribuível aos acionistas controladores							Participação de acionistas não controladores	Total
	Capital social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Lucros acumulados	Outros resultados abrangentes	Total		
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
Resultado do exercício	-	-	-	-	164.225	-	164.225	29.602	193.827
Destinações:									
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	-	-	-	-	(8.211)	-	(8.211)	(1.480)	(9.691)
Dividendos adicionais pagos	-	-	-	(10.296)	-	-	(10.296)	(21.458)	(31.754)
Distribuição desproporcional de lucros	-	-	-	(13.290)	-	-	(13.290)	-	(13.290)
Retenção de lucros	-	-	-	156.014	(156.014)	-	-	-	-
Alienação de participação societária	-	-	-	270	-	-	270	-	270
Saldos em 31 de dezembro de 2021	9.450	189	2.835	433.933	-	606	447.013	114.340	561.353

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



FGR Incorporações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	168.180	62.957	212.429	91.005
Ajustes para conciliar o resultado do caixa nas atividades operacionais				
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	18.308	1.260
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	(875)	(612)
Equivalência patrimonial	(141.980)	(55.499)	(25.764)	(11.840)
Ajuste a valor presente de contas a receber	-	1.160	-	2.388
Provisão para demandas judiciais	4.709	-	4.709	-
Depreciação e amortizações	839	682	1.017	771
	31.748	9.300	209.824	82.972
Variações no ativos e passivos:				
Decréscimo/(acréscimo) em ativos:				
Contas a receber	(62.872)	(23.886)	(256.240)	(64.028)
Estoques	(2.033)	1.031	(8.623)	(17.854)
Impostos a recuperar	-	52	(2.120)	(149)
Outros ativos	485	506	(3.872)	(670)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos:				
Fornecedores	2.174	248	7.975	399
Obrigações trabalhistas e tributária	3.375	1.838	11.056	535
Adiantamentos de clientes	(8.933)	5.788	44.912	(482)
Outros passivos	25	(1.124)	1.583	834
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados (aplicados) nas operações	(36.031)	(6.247)	4.495	1.557
Fluxos de caixa das atividades de investimentos:				
Aporte	(7)	-	-	-
Distribuição de lucros	59.329	44.655	24.989	18.346
Outros investimentos	244	-	215	-
Aquisição de imobilizado e intangível	(1.441)	(307)	(1.872)	(1.028)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados nas atividades de investimentos	58.125	44.348	23.332	17.318
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos:				
Pagamento de dividendos	(31.797)	(18.434)	(54.945)	(33.851)
Contas a receber com partes relacionadas	(36.169)	(26.200)	(10.877)	353
Contas a pagar com parte relacionadas	39.934	12.549	18.440	50.834
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	80.182	-
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(29.840)	(17.477)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos aplicados nas atividades de financiamentos	(28.032)	(32.085)	2.960	(141)
Aumento (redução) líquido no saldo de caixa e equivalentes de caixa	(5.938)	6.016	30.787	18.734
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	14.662	8.646	40.002	21.268
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8.724	14.662	70.789	40.002

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



FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de Reais, exceto se de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A FGR Incorporações S.A. (“FGR” ou “Companhia”), 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 2022 foram estabelecidas novas parcerias, cujos lançamentos deverão ocorrer nos anos de 2023, 2024 e 2025.

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 já entregues: Jardins Porto, Jardins Barcelona, Jardins Nápoles, Jardins Bolonha e Jardins Capri. E nos empreendimentos em desenvolvimento: Jardins Parma e Jardins França.

Ainda no ano de 2020 lançou o seu primeiro empreendimento exclusivo de Casas Jardins, denominado Jardins Marselha no município de Aparecida de Goiânia-GO, com 626 unidades, todas vendidas. Em 2021 realizou o segundo lançamento exclusivo de Casas Jardins, também no município de Aparecida de Goiânia-GO, denominado Jardins Lyon com 496 casas, 100% vendidas.

Com esses lançamentos a FGR consolida o projeto Casas Jardins e passa atuar com o misto de loteamento e construção de casas, diversificando os lançamentos conforme estratégias comerciais dos empreendimentos.

No mês de dezembro 2021 realizou o lançamento de dois novos empreendimentos exclusivos de lotes, Jardins Londres com 208 lotes e o Jardins Amsterdã com 246 lotes, ambos 100% vendidos.

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de Reais, exceto se mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

COVID-19

Sobre os impactos econômico-financeiros nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas apresentadas, em razão da pandemia do COVID-19, a Administração avaliou os riscos e as incertezas que poderiam afetar as informações anuais apresentadas. A pandemia acarretou uma série de dificuldades, como por exemplo, paralisação dos serviços na construção civil, aumento considerável dos valores dos materiais de construção. Nesse contexto a Companhia empregou seus melhores esforços para cumprir e suas obrigações pontualmente. Em razão deste cenário e dos impactos econômico-financeiros advindos dela, a Companhia, certa de sua responsabilidade com a saúde e segurança dos seus colaboradores, parceiros, cliente e com a comunidade, vem seguindo as recomendações para redução da disseminação do Corona vírus.

Neste contexto, a Administração avaliou os riscos e as incertezas que poderiam afetar as demonstrações financeiras, bem como as medidas que foram adotadas visando mitigar possíveis impactos, dentre as quais estão:

- a. Houve aumento na procura por renegociações dos contratos e extensão dos prazos de pagamento. A maioria das renegociações obtiveram êxito, de forma que houve distratos, mas em número pequeno e dentro dos padrões normais.
- b. Houve aumento no preço dos materiais de construção e paralisação temporária de nossos canteiros de obras, entretanto, não houve atrasos nos cronogramas de obras.
- c. A Companhia tomou todas precauções cabíveis para evitar a disseminação do vírus entre os colaboradores, adotando todas as medidas de higiene, segurança e, em relação a algumas áreas, com adoção do regime de home office.
- d. Mesmo diante do cenário atípico vivenciado, tendo em vista a rápida adaptação da Companhia diante a nova situação vivenciada, os fatores externos não geraram impacto na saúde financeira, de forma que a carteira de recebimentos permaneceu com o fluxo programado.
- e. Apesar das intempéries vivenciadas, o cenário nacional convergiu para um aumento na busca de imóveis, considerando que houve uma diminuição dos juros para financiamento, tornando o investimento no ramo imobiliário mais atrativo para potenciais clientes.
- f. Mesmo com o aumento dos preços dos materiais, que provocaram a elevação dos índices IPCA e INCC e, conseqüentemente, reequilibraram as relações contratuais, tal fato não gerou grandes impactos na procura dos imóveis e em nossas relações com os clientes já existentes. Em alguns empreendimentos que tinham suas carteiras vinculadas ao IPCA, foram avaliadas soluções como substituição de índice e congelamento temporário da atualização.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetá-las ou afetar a continuidade dos negócios da Companhia e de suas controladas.



FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 2021 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 04 de março de 2022.

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 2021.

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 2021 e 2020, 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 2021 e 2020, 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 taxa 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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>2021</u>	<u>2020</u>
Móveis e utensílios	10%	10%
Edificações	4%	4%
Ferramentas	10%	10%
Informática	20%	20%
Máquinas e equipamentos	10%	10%
Veículos	20%	20%

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.

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.



FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

j) 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.

k) 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.

l) 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%.



FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

m) Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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 2021

Na preparação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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 2021.

Alterações no CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem exceções temporárias que endereçam os efeitos das demonstrações financeiras quando uma taxa de certificado de depósito interbancário é substituída com uma alternativa por uma taxa quase que livre de risco. As alterações incluem os seguintes expedientes práticos:

- Um expediente prático que requer mudanças contratuais, ou mudanças nos fluxos de caixa que são diretamente requeridas pela reforma, a serem tratadas como mudanças na taxa de juros flutuante, equivalente ao movimento numa taxa de mercado.
- Permite mudanças requeridas pela reforma a serem feitas nas designações e documentações de hedge, sem que o relacionamento de hedge seja descontinuado.
- Fornece exceção temporária para entidades estarem de acordo com o requerimento de separadamente identificável quando um instrumento com taxa livre de risco é designado como hedge de um componente de risco.

Essas alterações não impactaram as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.



FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis—Continuação

g) Novas normas, alterações e interpretações dos pronunciamentos contábeis de aplicação obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2021--Continuação

Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

A alteração pretendia a ser aplicada até 30 de junho de 2021, mas como o impacto da pandemia do Covid-19 pode continuar, em 31 de março de 2021, o CPC estendeu o período da aplicação deste expediente prático para de 30 junho de 2022. Essa alteração entra em vigor para exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2021.

Essas alterações não impactaram as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia. A Companhia pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.



FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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
	31/12/2021	31/12/2020	
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.	91,00	99,00	Controlada
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	99,00	99,00	Controlada
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	91,00	99,00	Controlada
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	99,00	99,00	Controlada
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.*	91,00	99,00	Controlada
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	91,00	99,00	Controlada
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	92,00	99,00	Controlada
FGR Incorporações Jardins G&S SPE Ltda.**	99,00	99,00	Controlada
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	91,00	99,00	Controlada
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	99,00	-	Controlada
Casas Jardins S/A***	26,74	-	Controlada
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	21,28	19,44	Coligada

(*) Anteriormente denominada FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.

(**) Anteriormente denominada FGR Casas Jardins Versalhes SPE Ltda.

(***) Essa empresa foi criada em 2021 com o propósito de ser a holding do projeto “Casas Jardins”, por esse motivo foi realizada as alterações dos contratos sociais das empresas “Casas” cedendo participação da FGR Incorporações S.A. para Casa Jardins S.A.



FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(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.

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



FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

31/12/2021

	FGR Urbanis mo Centro-Sul S.A	FGR Urbanis mo Belém S/A – SPE	FGR Urbanis mo Vila Velha S/A – SPE	FGR Urbanis mo Natal SPE Ltda	FGR Urbanis mo Jardins Siena SPE Ltda	FGR Urbanis mo Jardins Sevilha SPE - Ltda	FGR Urbanis mo Mata do Algodão Ltda	FGR Jardins Gramados SPE Ltda	FGR Casas Jardins Porto/ Barcelona SPE - Ltda	FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda	Sociedade de 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda	FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda	FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda	FGR Casas Jardins Napoles/ Bolonha SPE Ltda	FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	FGR Casas Jardins Marselha/ Lyon SPE Ltda	Outros
Ativo																	
Circulante	39.057	19.231	8.344	15.888	11.884	3.547	31.161	7.605	4.477	5.670	42.696	52.726	1.990	7.024	20.061	12.658	31.093
Não circulante	31.206	65.733	15.960	4.649	14.181	16.753	82.305	25.723	43.142	42.113	-	41.777	18.474	38.742	96.292	42.244	5.814
	70.263	84.964	24.304	20.537	26.065	20.300	113.466	33.328	47.619	47.783	42.696	94.503	20.464	45.766	116.353	54.902	36.907
Passivo																	
Circulante	(3.893)	(9.869)	(122)	(852)	(2.105)	(7.417)	(10.104)	(2.025)	(20.053)	(9.585)	-	(36.741)	(13.412)	(10.481)	(676)	(57.288)	(7.183)
Não circulante	(38.661)	(44.045)	(1.458)	(706)	(4.116)	(447)	(32.030)	(11.231)	(24.791)	(20.800)	(42.696)	(13.580)	(5.258)	(47.343)	(30.162)	-	(34.686)
Patrimônio líquido	(27.709)	(31.050)	(22.724)	(18.979)	(19.844)	(12.436)	(71.332)	(20.072)	(2.775)	(17.398)	-	(44.182)	(1.794)	12.058	(85.515)	2.386	4.962
	(70.263)	(84.964)	(24.304)	(20.537)	(26.065)	(20.300)	(113.466)	(33.328)	(47.619)	(47.783)	(42.696)	(94.503)	(20.464)	(45.766)	(116.353)	(54.902)	(36.907)
Demonstrações dos resultados:																	
Receita operacional líquida	42.479	12.677	5.328	998	17.176	20.368	22.807	34.423	46.449	50.500	-	115.105	2.079	34.472	30.710	3.800	6.412
Custos dos imóveis vendidos	(30.374)	(546)	(404)	15	(4.637)	(8.454)	(939)	(13.369)	(40.633)	(29.386)	-	(59.886)	(1.575)	(37.651)	(1.009)	(2.760)	(1.837)
Lucro bruto	12.105	12.131	4.924	1.013	12.539	11.914	21.868	21.054	5.816	21.114	-	55.219	504	(3.179)	29.701	1.040	4.575
Despesas operacionais	(2.260)	(4.240)	(1.183)	(921)	(4.326)	(894)	(3.945)	(4.314)	(430)	(270)	(1)	(582)	(2.544)	(2.003)	(1.176)	(2.742)	(2.328)
Resultado financeiro líquido	(271)	(5.677)	(6)	(6)	(707)	(6)	(4.986)	(4)	(1.567)	(1.003)	-	(1)	(146)	(3.450)	(26)	(2)	638
Lucro (prejuízo) operacional	9.574	2.214	3.735	86	7.506	11.014	12.937	16.736	3.819	19.841	(1)	54.636	(2.186)	(8.632)	28.499	(1.704)	2.885
Imposto de renda e contribuição social	(1.312)	(683)	(148)	(32)	(509)	(605)	(662)	(1.254)	(1.494)	(1.633)	-	(3.879)	(56)	(1.056)	(896)	(210)	(217)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	8.262	1.531	3.587	54	6.997	10.409	12.275	15.482	2.325	18.208	(1)	50.757	(2.242)	(9.688)	27.603	(1.914)	2.668



FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

4. Demonstrações consolidadas--Continuação

	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 Urbanismo 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
	<u>8.381</u>	<u>62.412</u>	<u>84.947</u>	<u>31.026</u>	<u>20.852</u>	<u>25.249</u>	<u>10.950</u>	<u>14.020</u>	<u>13.463</u>	<u>116.080</u>	<u>116.992</u>	<u>14.589</u>	<u>42.453</u>	<u>37.644</u>
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)
	<u>(8.381)</u>	<u>(62.412)</u>	<u>(84.947)</u>	<u>(31.026)</u>	<u>(20.852)</u>	<u>(25.249)</u>	<u>(10.950)</u>	<u>(14.020)</u>	<u>(13.463)</u>	<u>(116.080)</u>	<u>(116.992)</u>	<u>(14.589)</u>	<u>(42.453)</u>	<u>(37.644)</u>
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	<u>(1.453)</u>	<u>5.196</u>	<u>(8.332)</u>	<u>4.774</u>	<u>(1.260)</u>	<u>5.175</u>	<u>4.589</u>	<u>4.092</u>	<u>1.386</u>	<u>9.930</u>	<u>40.099</u>	<u>(276)</u>	<u>(1)</u>	<u>1.488</u>

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	108	128	3.562	2.077
Aplicações financeiras	8.616	14.534	67.227	37.925
	8.724	14.662	70.789	40.002

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 5% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante:				
Promitentes compradores	16.815	8.566	133.316	101.951
	16.815	8.566	133.316	101.951
Não circulante:				
Promitentes compradores	86.221	31.598	584.646	359.771
	86.221	31.598	584.646	359.771
	103.036	40.164	717.962	461.722

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 IPCA, acrescido de juros médios que variam entre 0,49% e 0,94% a.m., de acordo com o empreendimento. Os saldos de contas a receber são apresentados por seu valor presente.

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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.

As contas a receber em 31 de dezembro de 2021 e 2020 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas, são assim apresentadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber financeiro (circulante)	27.870	28.360	246.355	187.401
Contas a receber financeiro (não circulante)	167.725	170.717	1.898.457	1.186.349
	195.595	199.077	2.144.812	1.373.750
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 17)	(112.412)	(187.699)	(1.539.251)	(979.517)
(+) Adiantamento de cliente (nota 13)	19.853	28.786	112.401	67.489
(=) Contas a receber contábil	103.036	40.164	717.962	461.722

Cronograma da carteira de recebíveis em 31 de dezembro de 2021 e 2020 por ano é o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Vencidos	3.052	2.223	24.972	23.536
2021	-	26.137	-	163.865
2022	24.818	22.336	221.384	131.029
2023	22.986	20.181	180.246	119.804
2024	19.821	17.371	186.949	119.165
2025	17.260	9.398	162.089	104.860
2026 em diante	107.658	101.431	1.369.172	711.491
	195.595	199.077	2.144.812	1.373.750

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

7. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Unidades concluídas a comercializar	300	357	3.767	9.956
Loteamentos em desenvolvimento lançados	68	40	11.067	25.704
Loteamentos em desenvolvimento a lançar	12.254	10.192	114.425	84.976
	12.622	10.589	129.259	120.636
Circulante	368	397	14.834	35.660
Não circulante	12.254	10.192	114.425	84.976

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

Controladora – 31/12/2021				
Unidades concluídas a comercializar	Valor Contábil	Unidades	Área (m ²)	VGV
Loteamento Cidade Empresarial - Ap. de Goiania - GO	43	23	14.142	9.899
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 Capri - Senador Canedo - GO	59	1	283	212
	300	27	20.913	14.648
Loteamento em desenvolvimento lançados	68	3	863	647
Jardins Parma - Senador Canedo - GO	68	3	863	647
	368	30	21.776	15.295
Consolidado – 31/12/2021				
Unidades concluídas a comercializar	Valor Contábil	Unidades	Área (m ²)	VGV
Loteamento Cidade Empresarial - Ap. de Goiania - GO	43	23	14.142	9.899
Loja Comercial PCO - Aluguel	5	1	128	84
Área Comercial Jardins Florença	66	1	5.975	4.183
Jardins Barcelona - Uberlandia -MG	127	1	385	270
Jardins Coimbra - Marituba - PA	523	5	2.662	666
Jardins Marselha - Marituba - PA	115	3	780	234
Área Comercial - Marituba – PA	42	2	350	210
Jardins Veneza - Vila Velha -ES	1.663	8	9.240	5.359
Jardins Amsterdã – RN	307	3	1.899	380
Jardins Siena – Araguaína -TO 2ª Etapa	32	1	377	150
Jardins Itália – Goiânia – GO	462	1	732	952
Jardins Capri - Senador Canedo - GO	59	1	5.975	4.183
Área remanescente Jardins Valência	323	1	154.499	323
	3.767	51	197.144	26.893
Loteamento em desenvolvimento lançados	68	3	863	647
Jardins Parma - Senador Canedo - GO	68	3	863	647
Jardins Sevilha - Ap. de Goiânia - GO	304	4	1.318	1.318
Jardins Marselha - Ap. de Goiânia - GO	2.301	52	28.494	28.494
Jardins Lyon - Ap. de Goiânia - GO	252	118	33.355	25.350
Jardins Londres - Goiânia – GO	6.543	23	14.500	23.128
Casas Napoles e Bolonha - Senador Canedo - GO	1.591	2	362	1.991
Casas Marselha - Ap. de Goiânia - GO	2	2	362	1.520
Casas Lyon - Ap. de Goiânia - GO	6	1	200	920
	11.067	205	79.454	83.368
	14.834	256	276.598	110.261

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Partes relacionadas:				
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	33.995	-	15.125	-
FGR Urbanismo Jardins Mônaco – SCP	382	255	382	255
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	280	-	-
AR Agropecuária S.A. SPE	24.203	-	22.773	-
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	2.007	-	2.007	-
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	3.121	-	9.281	-
FGR Urbanismo Natal SPE – Ltda.	-	4.508	70	2.940
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	3.039	-	3.039	-
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	962	-	3.852	-
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	3.271	-	2.751	-
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE - Ltda.	403	-	-	-
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	5.326	-	1.510	-
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE – Ltda.	128	-	128	-
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE – Ltda.	21	-	21	-
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	22.671	-	29.494	-
FGR Urbanismo Fazenda Sto Antônio SPE Ltda.	26	-	25	-
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda	-	-	2.138	-
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda	22.212	-	5.176	-
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	5.524	-	5.524	-
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	3.795	-	3.067	-
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	7.297	-	2.917	-
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	60	-	935	-
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	3.439	-	1.189	-
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	165	-	-	-
Outros	183	-	267	-
	142.230	5.043	111.671	3.195
Parceiros:				
Parceiro – Marabá	4.500	-	4.500	-
Parceiro – AR Agropecuária	30.807	-	24.145	-
Parceiro – SPE Campinas	8.890	-	8.890	-
Parceiro – FGR Belém	3.520	-	3.520	-
Parceiro – Mata do Algodão	300	-	300	-
Parceiro – Gramados	-	-	1.350	-
Parceiro – GPL	1.500	-	1.500	-
Outros	298	-	-	-
	49.815	-	44.205	-
	192.045	5.043	155.876	3.195
Circulante	-	5.043	-	3.195
Não circulante	192.045	-	155.876	-

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

8. Partes relacionadas--Continuação

a) Adiantamento de recursos a parceiros--Continuação

	Consolidado			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Parceiro - AR Agropecuária	30.877	-	24.145	-
Parceiro - Ibiza	49	-	49	-
Parceiro - FGR Belém	9.568	517	9.568	517
Parceiro - Marabá	4.500	-	4.500	-
FGR Urbanismo Natal SPE – Ltda.	3.542	631	2.310	717
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	5.524	-	5.524	-
Parceiro - SPE Campinas	10.547	-	10.547	-
Parceiro - Mata do Algodão	300	-	300	-
Parceiro - Valência	-	324	-	324
Parceiro - Versalhes	4.213	-	-	-
Parceiro - GPL	1.500	-	1.500	-
Parceiro - Gramados	-	-	1.350	-
Outros	422	-	372	-
	71.042	1.472	60.165	1.558
Circulante	3.704	631	2.651	717
Não Circulante	67.338	841	57.514	841

b) Remuneração dos administradores

Em 2021, a remuneração do pessoal-chave da administração, que contempla a Direção da Companhia, totalizou R\$6.912 (R\$5.064 em 2020).

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Investimentos em empresas controladas	241.557	159.404	-	-
Investimentos em empresas coligadas	9.716	8.941	9.716	8.941
Outros investimentos	876	1.120	1.133	1.348
	252.149	169.465	10.849	10.289

Participações societárias:

Ano 2021:

	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Investidas consolidadas					
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	66,73	1.196	181	798	121
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. SPE	50,00	226	1.251	113	625
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A. (*)	99,50	27.709	8.262	27.571	8.221
AR Agropecuária S.A. SPE (**)	50,10	(15.740)	(1.337)	(7.886)	(670)
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	55,00	31.050	1.531	17.077	842
FGR Negócios Imobiliários S.A.	99,50	604	126	601	125
FGR Urbanismo Natal SPE - LTDA	56,00	18.979	54	10.628	30
FGR Urbanismo Jardins Mônaco - SCP	75,00	75	(6)	56	(4)
FGR Urbanismo Jardins Valência - SCP	80,00	367	65	293	52
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE	52,00	22.724	3.587	11.816	1.865
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE - Ltda	50,00	2.485	433	1.243	217
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	50,00	1.001	(2)	501	(1)
Market Empreendedora S.A.	99,99	196	652	196	652
FGR Jardins Genova Ltda – SPE	99,99	2.385	280	2.385	280
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	50,00	19.844	6.997	9.922	3.499
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	50,00	(141)	(2)	(70)	(1)
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE - Ltda.	50,00	12.436	10.409	6.218	5.204
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	50,00	71.332	12.275	35.666	6.137
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	(1)	386	-
FGR Jardins Ancora SPE LTDA	61,06	85.515	27.603	52.216	16.854
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	99,86	686	-	685	-
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda	99,00	1.794	(2.242)	1.776	(2.219)
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda	91,00	(12.058)	(9.688)	(10.973)	(8.816)
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	99,00	20.072	15.482	19.871	15.328
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	91,00	2.775	2.325	2.525	2.116
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	99,00	-	(1)	-	(1)
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda.	91,00	(2.386)	(1.914)	(2.171)	(1.742)
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	91,00	17.398	18.208	15.832	16.569
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	92,00	(53)	(52)	(48)	(48)
FGR Casas Jardins Versalhes SPE Ltda.	99,00	(2)	(1)	(2)	(1)
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	91,00	522	587	475	534
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda	99,00	44.182	50.757	43.740	50.316
Casas Jardins S/A	26,74	505	494	131	132
		356.406	146.313	241.557	116.216
Investidas coligadas					
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	21,28	123.105	51.527	9.716	25.764
		479.511	197.840	251.273	141.980

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.1. Composição dos investimentos--Continuação

Participações societárias--Continuação

Ano 2020:	% - Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Investidas consolidadas					
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 Zurique 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/Lyon 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

(*) Projeto está registrado desde 2016 junto ao cartório de registro competente na região administrativa do Paranoá-DF. Até a presente data, medidas preparatórias estão sendo tomadas para promoção do projeto para o mercado local, como: viabilização do acesso, implantação de parte da infraestrutura e obras civis de relevância comercial para lançamento do condomínio. As obras do empreendimento, que se encontram com 40% da sua infraestrutura concluída, possuem previsão de lançamento do Jardins Genebra ao público, em meados de junho de 2023.

(**) Empreendimentos situados em Brasília - DF. Os resultados apresentados são decorrentes de despesas com manutenção e vigilância da área a ser empreendida, o empreendimento está em fase de aprovação, sem data prevista para ser lançado.

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

9. Investimentos--Continuação

9.2. Movimentação dos investimentos

Ano 2021:

Investidas consolidadas	Saldo inicial	Aporte	Distribuição de lucros	Equivalência patrimonial	Compra e venda de participação	Saldo final
FGR Empreendimentos Imobiliários S.A.	697	-	(20)	121	-	798
FGR Urbanismo Jardins Verona S.A. SPE	188	-	(700)	625	-	113
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	17.645	-	-	8.221	1.705	27.571
AR Agropecuária S.A. SPE	(7.216)	-	-	(670)	-	(7.886)
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	16.235	-	-	842	-	17.077
FGR Negócios Imobiliários S.A.	476	-	-	125	-	601
FGR Urbanismo Natal SPE – Ltda.	10.597	1	-	30	-	10.628
FGR Urbanismo Jardins Mônaco – SCP	61	-	(1)	(4)	-	56
FGR Urbanismo Jardins Valência – SCP	242	-	(1)	52	-	293
FGR Urbanismo Vila Velha S.A. - SPE	15.047	-	(5.096)	1.865	-	11.816
FGR Urbanismo Jardins Munique SPE – Ltda.	1.926	-	(900)	217	-	1.243
FGR Urbanismo Marabá Ltda.	502	-	-	(1)	-	501
Market Empreendedora S.A.	34	-	(490)	652	-	196
FGR Jardins Genova Ltda – SPE	2.105	-	-	280	-	2.385
FGR Urbanismo Jardins Siena SPE Ltda.	7.368	-	(945)	3.499	-	9.922
FGR Urbanismo Jardins Zurique SPE Ltda.	(69)	-	-	(1)	-	(70)
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE - Ltda.	3.056	-	(2.042)	5.204	-	6.218
FGR Urbanismo Mata do Algodão Ltda.	35.621	-	(6.092)	6.137	-	35.666
SPE 11 Parceria Imobiliária SPE – Ltda.	(15)	-	-	-	-	(15)
SPE 12 Parceria Imobiliária SPE – Ltda.	1	-	-	-	-	1
FGR Urbanismo Fazenda Sto Antônio SPE Ltda.	386	-	-	-	-	386
FGR Jardins Ancora SPE Ltda.	46.832	-	(11.470)	16.854	-	52.216
FGR Urbanismo Campinas SPE Ltda.	685	-	-	-	-	685
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda.	3.995	-	-	(2.219)	-	1.776
FGR Casas Jardins Nápoles/Bolonha SPE Ltda.	(650)	-	-	(8.816)	(1.507)	(10.973)
FGR Jardins Gramados SPE – Ltda.	4.544	-	(1)	15.328	-	19.871
FGR Casas Jardins Porto/Barcelona SPE - Ltda.	446	-	(1)	2.116	(36)	2.525
Sociedade 16 Parceria Imobiliária SPE Ltda.	1	-	-	(1)	-	-
FGR Casas Jardins Marselha Lyon SPE Ltda.	(467)	-	(1)	(1.742)	39	(2.171)
FGR Casas Jardins Capri/Parma SPE Ltda.	(802)	-	-	16.569	65	15.832
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda.	(1)	-	1	(48)	-	(48)
FGR Casas Jardins Versalhes SPE Ltda.	(1)	-	-	(1)	-	(2)
FGR Casas Jardins França SPE Ltda.	(65)	1	-	534	5	475
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda.	-	1	(6.577)	50.316	-	43.740
Casas Jardins S/A	-	4	(4)	132	(1)	131
	159.404	7	(34.340)	116.216	270	241.557
Investidas coligadas						
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	8.941	-	(24.989)	25.764	-	9.716
	168.345	7	(59.329)	141.980	270	251.273

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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/Lyon 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

10. Empréstimos e financiamentos

Instituição	Moeda	Taxas contratuais	Consolidado	
			31/12/2021	31/12/2020
Sicoob Engecred	BRL	Variação do CDI + juros de 6,26% a.a.	16.494	7.066
Itau Unibanco	USD	Variação do CDI + juros de 3,00% a.a.	8.972	10.825
Banco BBM	BRL	Variação do IPCA + juros de 6,00% a.a.	3.214	4.967
Banco Santander	BRL	Variação do IPCA + juros de 9,60% a.a.	24.233	28.694
Banco Santander	BRL	Variação do CDI + juros de 4,00% a.a.	6.135	7.791
Banco BBM	BRL	Variação do CDI + juros de 3,90% a.a.	10.218	-
Banco Santander	BRL	Variação do CDI + juros de 3,00% a.a.	20.440	-
Itau Unibanco	BRL	Variação do CDI + juros de 2,53% a.a.	40.331	-
			130.037	59.343
Circulante			43.638	15.178
Não Circulante			86.399	44.165

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 2021 e 2020:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	16.026
2023	39.362	11.405
2024	30.240	9.078
2025	9.716	5.066
2026 em diante	7.081	2.590
	86.399	44.165

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

11. Debêntures

Em 15 de agosto de 2017, a controlada da 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.

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Moeda nacional:		
Principal	14.672	18.081
Juros	3.762	2.492
	18.434	20.573
(-) Gastos com emissão de debêntures, a apropriar	(401)	(496)
	18.033	20.077

	31/12/2021			31/12/2020		
	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total	Passivo circulante	Passivo não circulante	Total
Saldo de debêntures	4.777	13.657	18.434	4.233	16.340	20.573
Gastos com emissão, a apropriar	(94)	(307)	(401)	(94)	(402)	(496)
Valor líquido	4.683	13.350	18.033	4.139	15.938	20.077

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	4.233
2022	4.777	4.234
2023	4.777	4.234
2024	4.777	4.234
2025	3.843	3.407
2026	260	231
	18.434	20.573

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

11. Debêntures--Continuação

O índice estabelecido pela instituição financeira, relativos às debêntures, calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas, foi cumprido em 31 de dezembro de 2021, sendo: "Dívida líquida/Patrimônio líquido inferior a 40%".

Consolidado FGR Incorporações S.A.	31/12/2021
Dívida financeira líquida	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	148.070
Caixa e equivalente de caixa	(3.562)
Aplicações financeiras	(67.227)
Dívida líquida (a)	77.281
Patrimônio líquido (b)	561.353
Dívida líquida/patrimônio líquido (c=a/b)	0,14
Dívida líquida (*) /Patrimônio líquido - realizado	= 0,14
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.

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.

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

12. Compromissos com parceiros--Continuação

	Controladora					
	31/12/2021			31/12/2020		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Parceiro – FGR Incorporações	5	136	141	55	490	545
Parceiro - Mata do Algodão	-	17	17	-	17	17
Parceiro - Jardins Capri e Parma	-	21.064	21.064	-	15.892	15.892
Parceiro - Jardim G&S	-	9.837	9.837	-	9.483	9.483
FGR Urbanismo Belém S.A. - SPE	-	3.899	3.899	-	-	-
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE - Ltda.	-	5.220	5.220	-	7.119	7.119
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda	-	11.849	11.849	-	-	-
FGR Casas Jardins Marselha Lyon SPE Ltda.	-	19.115	19.115	-	-	-
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.	-	885	885	-	885	885
	5	72.022	72.027	55	33.886	33.941

	Consolidado					
	31/12/2021			31/12/2020		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Parceiro – FGR Incorporações	5	136	141	55	136	191
FGR Urbanismo Jardins Valência – SCP	188	6	194	149	16	165
FGR Jardins Genova Ltda – SPE	502	84	586	484	116	600
Parceiro - Ibiza	-	34	34	-	34	34
Parceiro - FGR Genebra	-	-	-	-	9	9
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	-	61	61	-	50	50
FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda	-	884	884	-	884	884
Parceiro - Campinas	-	583	583	-	583	583
Parceiro - Mata do Algodão	-	17	17	-	17	17
Parceiro - Jardins Gramados	-	4.957	4.957	-	1.700	1.700
Parceiro - SPE Sociedade 16	-	42.295	42.295	-	42.295	42.295
Parceiro - Versalhes	-	5.258	5.258	-	2.389	2.389
Parceiro - Jardins Capri e Parma	-	21.064	21.064	-	15.892	15.892
Parceiro - Jardins Londres	-	7.261	7.261	-	-	-
Parceiro - Jardins G&S	-	9.837	9.837	-	9.837	9.837
	695	92.477	93.172	688	73.958	74.646

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

13. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
FGR Urbanismo S.A.	19.853	28.786	19.853	28.786
FGR Urbanismo Centro-Sul S.A.	-	-	1.959	23.110
FGR Incorporações Jardins Versalhes SPE Ltda	-	-	13.264	4.356
FGR Urbanismo Jardins Sevilha SPE Ltda	-	-	6.871	7.241
FGR Jardins Ancora Ltda.	-	-	-	1.718
FGR Casas Jardins Marselha/Lyon SPE Ltda	-	-	33.568	1.525
FGR Casas Jardins França SPE Ltda	-	-	2.094	-
FGR Casas Jardins Sevilha SPE Ltda	-	-	287	-
FGR Casas Jardins Porto e Barcelona SPE Ltda	-	-	186	-
FGR Casas Jardins Capri e Parma SPE Ltda	-	-	162	-
FGR Jardins Gramados SPE Ltda	-	-	1.233	-
FGR Incorporações Jardins Londres SPE Ltda	-	-	32.880	-
Outros	-	-	44	753
	19.853	28.786	112.401	67.489

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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Diferenças temporárias (*)	150.290	67.560	816.020	481.058
Base para apuração pelo regime de lucro presumido				
Imposto de renda	12.023	5.405	65.282	38.485
Contribuição social	18.035	8.107	97.922	57.727
Receitas financeiras sobre operações com partes relacionadas	232	1.099	232	1.099
Imposto de renda	25,00%	3.064	1.351	16.379
Contribuição social	9,00%	1.644	730	8.834
COFINS	3,00%	4.509	2.027	24.481
PIS	0,65%	977	439	5.304
Total dos tributos diferidos em 31/12		10.194	4.547	54.998
				32.298

(*) 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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					
	2021			2020		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de imóveis	117.064	117.064		56.716	56.716	
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
Base de cálculo antes das receitas financeiras	9.365	14.048		4.625	6.938	
Receitas financeiras/outras	1.124	1.124		353	353	
Base de cálculo	10.489	15.172		4.890	7.203	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	1.557	1.373	2.930	734	602	1.336
Imposto adicional – 10%	1.025	-	1.025	384	-	384
Despesas com imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	2.582	1.373	3.955	1.118	602	1.720

	Consolidado					
	2021			2020		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita com venda de imóveis	580.570	580.570		262.681	262.681	
(%) Presunção	8%	12%		8%	12%	
Base de cálculo antes das receitas financeiras	46.446	69.668		21.014	31.522	
Receitas financeiras/outras	2.292	2.292		185	185	
Base de cálculo	48.738	71.960		21.199	31.707	
Alíquota	15%	9%		15%	9%	
Imposto apurado	7.311	6.727	14.038	3.180	2.890	6.070
Imposto adicional – 10%	4.565	-	4.565	1.950	-	1.950
Despesas com imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	11.875	6.727	18.602	5.130	2.890	8.020

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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			31/12/2021
	31/12/2020	Adições	Baixas	
Cíveis	3.785	2.708	-	6.493
Trabalhistas	1.735	2.001	-	3.736
	5.520	4.709	-	10.229

(*) 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 18 (dezoito) ações de natureza cível, tributária e trabalhista com valor atribuído de R\$ 4.923 (R\$20.155 em 31 de dezembro de 2020) 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 2021 e 2020 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 a realizar

A reserva de lucro a realizar refere-se ao lucro não realizado relacionado ao resultado de equivalência patrimonial das controladas.

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	164.225	61.237	193.827	82.985
Dividendos mínimos obrigatórios	8.221	3.062	9.691	4.149
Dividendos adicionais pagos	10.296	6.939	31.754	20.939
Percentual de distribuição	11%	16%	21%	30%

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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita de vendas a apropriar	112.412	187.699	1.539.251	979.517
Custo de vendas a apropriar	(34.918)	(59.283)	(765.128)	(519.942)
(=) Resultado bruto a apropriar	77.494	128.416	774.123	459.575
Lucro bruto	69%	68%	50%	47%

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

18. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita com venda de imóveis	117.064	56.716	580.570	262.681
Impostos e descontos	(4.413)	(1.861)	(22.136)	(9.776)
	112.651	54.855	558.434	252.905

19. Custos dos empreendimentos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Custo com pessoal	-	(12)	(17.361)	(1.783)
Materiais de obra	(18.485)	(5.234)	(85.048)	(24.887)
Serviços de subempreiteiros	(14.092)	(4.842)	(75.589)	(33.370)
Terrenos e unidades finalizadas	(717)	(3.356)	(62.606)	(29.304)
Impostos e taxas	(31)	-	(1.534)	(3.123)
Repasse participação parceiros	(13.747)	(11.871)	(14.894)	(11.871)
Aluguel de equipamentos	(3.053)	(1.646)	(10.279)	(4.792)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	(3.456)	(2.639)	(19.714)	(9.611)
	(53.581)	(29.600)	(287.025)	(118.741)

20. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Pró-labore	-	-	-	(3)
Despesas com pessoal	(14.572)	(8.541)	(14.597)	(8.665)
Encargos sociais	(5.124)	(3.007)	(5.137)	(3.025)
Impostos e taxas	(877)	(391)	(1.808)	(508)
Locação e manutenção	(2.593)	(1.022)	(12.619)	(1.888)
Publicidade e marketing	(164)	(56)	(4.641)	(2.456)
Serviços de terceiros	(1.980)	(4.125)	(5.946)	(10.062)
Comissão sobre vendas	(669)	(618)	(2.427)	(3.737)
Perda de recebíveis	-	(501)	-	(501)
Despesas com cartórios	(1.241)	(260)	(4.789)	(4.050)
Provisão para demandas judiciais	(4.709)	-	(4.709)	-
Outras receitas (despesas)	(144)	58	(454)	(591)
	(32.073)	(18.463)	(57.127)	(35.486)

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

21. Despesas com obras concluídas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com condominio	-	-	(803)	(1.803)
Gastos com pessoal	-	-	(304)	(628)
Materiais de obra	-	-	(1.537)	(1.539)
Serviços de terceiros	-	-	(2.489)	(3.865)
Impostos e taxas	-	-	(1.120)	(1.749)
Aluguel de equipamentos	-	-	(246)	(336)
Despesas jurídicas e cartórios	-	-	(1.865)	(1.475)
Gastos gerais (consumo e manutenção)	-	(10)	(742)	(1.011)
	-	(10)	(9.106)	(12.406)

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.

22. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicações financeiras	302	387	560	447
Juros sobre operações com partes relacionadas	232	1.099	232	1.099
Multas contratuais	-	-	274	295
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	876	612
Rendimentos contas capital	178	95	232	152
Outras receitas	892	217	910	275
	1.604	1.798	3.084	2.880
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(18.308)	(8.655)
Juros sobre operações com partes relacionadas	(1.385)	-	(1.510)	-
Despesas bancárias	(164)	(440)	(747)	(559)
Outras despesas	(13)	-	(13)	(2)
	(1.562)	(440)	(20.578)	(9.216)
	42	1.358	(17.494)	(6.336)

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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 2021 era de R\$ 717.962 (R\$461.722 em 31 de dezembro de 2020).

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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 2021		
	Provável CDI- 9,15%	Possível (25%) CDI- 6,86%	Remoto (50%) CDI- 4,58%
Aplicações financeiras (CDI)	8.616	788	394
		788	394

Queda da CDI/IPCA - Consolidado

Exposição	Cenários projetados - Base 2021		
	Provável CDI- 9,15% IPCA - 10,06%	Possível (25%) CDI- 6,86% IPCA - 7,55%	Remoto (50%) CDI- 4,58% IPCA - 5,03%
Aplicações financeiras (CDI)	67.227	6.151	3.076
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(102.590)	(9.387)	(4.693)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(27.447)	(2.761)	(1.381)
Debêntures (IPCA)	(18.033)	(1.814)	(907)
		(7.811)	(3.905)

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

Alta da CDI/IPCA - Consolidado	Cenários projetados - Base 2021			
	Exposição	Provável CDI- 9,15% IPCA – 10,06%	Possível (25%) CDI- 11,44% IPCA – 12,58%	Remoto (50%) CDI- 13,73% IPCA – 15,09%
Aplicações financeiras (CDI)	67.227	6.151	7.689	9.227
Empréstimos e financiamentos (CDI)	(102.590)	(9.387)	(11.734)	(14.080)
Empréstimos e financiamentos (IPCA)	(27.447)	(2.761)	(3.451)	(4.142)
Debêntures (IPCA)	(18.033)	(1.814)	(2.268)	(2.721)
		(7.811)	(9.764)	(11.716)

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.

Exposição	Cenário provável	Consolidado	
		31/12/2021	
		Cenário (II) Deterioração 25%	Cenário (III) Deterioração 50%
	CDI- 9,15%	CDI- 6,86%	CDI- 4,58%
Swap	1.487	1.589	1.555
Total	1.487	1.589	1.555

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Companhia e suas controladas possuíam a seguinte posição com instrumentos financeiros derivativos:

Objeto de proteção	Moeda de referência	Consolidado				
		31/12/2021		31/12/2020		
		Valor notional (R\$)	Valor justo (R\$)	Valor notional (R\$)	Valor justo (R\$)	
SWAP	Moeda	USD	13.150	1.487	13.150	612
			13.150	1.487	13.150	612

e) 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 2021				
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	8.724	8.724	70.789	70.789
Contas a receber	103.036	103.036	717.962	717.962
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	1.487
Adiantamentos para partes relacionadas	192.045	192.045	71.042	71.042
Outros ativos	1.210	1.210	7.865	7.865
Passivos financeiros				
Fornecedores	(3.440)	(3.440)	(16.372)	(16.372)
Empréstimos e financiamentos	-	-	(130.037)	(130.037)
Debêntures	-	-	(18.033)	(18.033)
Compromissos com parceiros	(72.027)	(72.027)	(93.172)	(93.172)
Adiantamentos de recursos a parceiros	(5.043)	(5.043)	(1.472)	(1.472)
Adiantamentos de clientes	(19.853)	(19.853)	(112.401)	(112.401)
Juros e dividendos a pagar	-	-	(292)	(292)
Outros passivos	(874)	(874)	(4.433)	(4.433)

FGR Incorporações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto se mencionado de outra forma)

23. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

e) Valor justo de instrumentos financeiros--continuação

	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)
