

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	7
DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	15
DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	44
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	78
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	80
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	81

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	94.612
Preferenciais	0
Total	94.612
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	856.178	834.015
1.01	Ativo Circulante	77.652	89.106
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	59.775	79.537
1.01.03	Contas a Receber	459	651
1.01.03.01	Clientes	459	651
1.01.03.01.02	Clientes de obra	459	651
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.418	8.918
1.01.08.03	Outros	17.418	8.918
1.01.08.03.01	Adiantamentos a terceiros	17.051	8.659
1.01.08.03.03	Depósitos judiciais	367	259
1.02	Ativo Não Circulante	778.526	744.909
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	151.811	144.388
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	151.811	144.388
1.02.01.10.04	Depósitos judiciais	13.630	10.564
1.02.01.10.06	Outros	528	9.236
1.02.01.10.08	Impostos a recuperar	11.419	17.488
1.02.01.10.09	Partes Relacionadas	126.234	107.100
1.02.02	Investimentos	622.925	596.864
1.02.03	Imobilizado	1.006	858
1.02.04	Intangível	2.784	2.799

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	856.178	834.015
2.01	Passivo Circulante	125.782	116.230
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.717	2.207
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.717	2.207
2.01.02	Fornecedores	1.085	662
2.01.03	Obrigações Fiscais	166	148
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	166	148
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	166	148
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	10.004	10.825
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	10.004	10.825
2.01.05	Outras Obrigações	110.319	101.406
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	110.307	101.393
2.01.05.02	Outros	12	13
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	12	13
2.01.06	Provisões	1.491	982
2.01.06.02	Outras Provisões	1.491	982
2.01.06.02.05	Provisão para perdas em controladas	1.491	982
2.02	Passivo Não Circulante	74.360	74.155
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	30.012	29.189
2.02.02	Outras Obrigações	25.923	26.150
2.02.02.02	Outros	25.923	26.150
2.02.02.02.05	Obrigações por aquisição de imóveis	0	10.036
2.02.02.02.06	Dividendos a pagar	15.397	15.397
2.02.02.02.07	Outros	10.526	717
2.02.04	Provisões	18.425	18.816
2.02.04.02	Outras Provisões	18.425	18.816
2.02.04.02.05	Provisão para riscos	18.425	18.816
2.03	Patrimônio Líquido	656.036	643.630
2.03.01	Capital Social Realizado	553.783	553.783
2.03.04	Reservas de Lucros	105.270	92.864
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-3.017	-3.017
2.03.08.01	Gastos com emissão de ações	-3.017	-3.017

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.270	882
3.03	Resultado Bruto	3.270	882
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.373	12.054
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.952	-3.322
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-9.121	-4.502
3.04.02.02	Despesas comerciais	-863	-346
3.04.02.03	Despesas de depreciação	-60	-67
3.04.02.04	Outras receitas (despesas)	-6.908	1.593
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.325	15.376
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	12.643	12.936
3.06	Resultado Financeiro	-237	961
3.06.01	Receitas Financeiras	-237	961
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	12.406	13.897
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	12.406	13.897
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	12.406	13.897
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,1311	0,3717
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,1311	0,3717

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	12.406	13.897
4.03	Resultado Abrangente do Período	12.406	13.897

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-9.349	1.592
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.099	609
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	12.406	13.897
6.01.01.02	Depreciação e amortização	60	67
6.01.01.03	Impostos correntes e diferidos	0	2.838
6.01.01.05	Resultado da equivalência patrimonial	-26.325	-15.376
6.01.01.08	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	441	-817
6.01.01.09	Ganho e perda com venda de participações	773	0
6.01.01.10	Juros sob empréstimos	546	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.294	983
6.01.02.01	Clientes de incorporação / de obra / de serviços	192	314
6.01.02.03	Impostos a recuperar	6.069	-148
6.01.02.04	Depósitos judiciais	0	-147
6.01.02.06	Outros ativos	5.534	0
6.01.02.07	Adiantamentos a terceiros	-8.392	-213
6.01.02.08	Fornecedores	423	372
6.01.02.09	Obrigações tributárias	18	1
6.01.02.10	Obrigações trabalhistas	510	1.377
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	-1	75
6.01.02.14	Outros passivos	-1.059	-648
6.01.03	Outros	-544	0
6.01.03.01	Juros pagos	-544	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10.413	-410
6.02.03	Partes relacionadas	-10.220	0
6.02.04	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-193	-410
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-19.762	1.182
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	79.537	3.024
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	59.775	4.206

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	553.783	-3.017	92.864	0	0	643.630
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	553.783	-3.017	92.864	0	0	643.630
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	12.406	0	12.406
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	12.406	0	12.406
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	553.783	-3.017	92.864	12.406	0	656.036

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	197.826	-3.017	22.115	0	0	216.924
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.826	-3.017	22.115	0	0	216.924
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.897	0	13.897
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.897	0	13.897
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.826	-3.017	22.115	13.897	0	230.821

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	3.598	420
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.598	420
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.780	-281
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.780	-281
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.182	139
7.04	Retenções	-60	-67
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-60	-67
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-7.242	72
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	26.727	16.351
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	26.325	15.376
7.06.02	Receitas Financeiras	402	975
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	19.485	16.423
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	19.485	16.423
7.08.01	Pessoal	5.412	2.137
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.598	1.498
7.08.01.02	Benefícios	685	113
7.08.01.04	Outros	1.129	526
7.08.01.04.01	Encargos	1.129	526
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	328	103
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.293	247
7.08.03.02	Aluguéis	654	233
7.08.03.03	Outras	639	14
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	639	14
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	12.406	13.897
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	12.406	13.897
7.08.05	Outros	46	39
7.08.05.01	Taxas	46	39

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.271.601	1.196.535
1.01	Ativo Circulante	809.615	820.478
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	97.009	122.250
1.01.03	Contas a Receber	156.301	130.909
1.01.03.01	Clientes	156.301	130.909
1.01.03.01.01	Clientes de incorporação	151.793	127.244
1.01.03.01.02	Cliente de obra	4.508	3.665
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	556.305	567.319
1.01.08.03	Outros	556.305	567.319
1.01.08.03.01	Adiantamento a terceiros	26.629	17.411
1.01.08.03.02	Imóveis a comercializar	527.459	548.227
1.01.08.03.03	Depósitos judiciais	2.217	1.681
1.02	Ativo Não Circulante	461.986	376.057
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	374.786	292.594
1.02.01.04	Contas a Receber	75.863	104.108
1.02.01.04.03	Clientes de incorporação	75.863	104.108
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	298.923	188.486
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	248.463	132.238
1.02.01.10.04	Impostos a recuperar	11.594	17.682
1.02.01.10.05	Depósitos judiciais	13.630	10.564
1.02.01.10.06	Partes relacionadas	24.013	18.053
1.02.01.10.09	Outros	1.223	9.949
1.02.02	Investimentos	83.210	80.151
1.02.03	Imobilizado	1.964	1.298
1.02.04	Intangível	2.026	2.014

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.271.601	1.196.535
2.01	Passivo Circulante	187.459	192.989
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.188	3.330
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.188	3.330
2.01.02	Fornecedores	18.088	11.425
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.965	9.423
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9.965	9.423
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	3.795	4.168
2.01.03.01.03	Impostos diferidos	6.170	5.255
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	60.198	78.670
2.01.05	Outras Obrigações	94.114	89.343
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	29.330	29.253
2.01.05.02	Outros	64.784	60.090
2.01.05.02.04	Adiantamento de clientes	25.419	18.871
2.01.05.02.05	Distratos a pagar	6.084	5.324
2.01.05.02.06	Obrigações por aquisição de imóveis	33.281	35.895
2.01.06	Provisões	906	798
2.01.06.02	Outras Provisões	906	798
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em controladas	906	798
2.02	Passivo Não Circulante	357.487	291.708
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	68.107	82.384
2.02.02	Outras Obrigações	263.177	182.238
2.02.02.02	Outros	263.177	182.238
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	185.307	114.958
2.02.02.02.05	Obrigações por aquisição de imóveis	32.752	40.784
2.02.02.02.06	Dividendos a pagar	15.943	15.943
2.02.02.02.07	Outros	29.175	10.553
2.02.03	Tributos Diferidos	3.083	4.300
2.02.04	Provisões	23.120	22.786
2.02.04.02	Outras Provisões	23.120	22.786
2.02.04.02.05	Provisões para riscos	23.120	22.786
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	726.655	711.838
2.03.01	Capital Social Realizado	553.783	553.783
2.03.04	Reservas de Lucros	105.270	92.864
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-3.017	-3.017
2.03.08.01	Gastos com emissão de ações	-3.017	-3.017
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	70.619	68.208

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	98.703	89.444
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-55.482	-57.209
3.03	Resultado Bruto	43.221	32.235
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-31.036	-12.551
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-35.058	-10.305
3.04.02.01	Despesas gerias e administrativas	-14.956	-8.022
3.04.02.02	Despesas comerciais	-11.636	-2.793
3.04.02.03	Despesas de depreciação	-102	-81
3.04.02.04	Outras receitas (despesas)	-8.364	591
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.022	-2.246
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	12.185	19.684
3.06	Resultado Financeiro	5.503	385
3.06.01	Receitas Financeiras	5.503	385
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	17.688	20.069
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.871	-2.205
3.08.01	Corrente	-3.029	-1.350
3.08.02	Diferido	158	-855
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	14.817	17.864
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	14.817	17.864
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	12.406	13.897
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.411	3.967
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,1566	0,4778
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,1566	0,4778

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	14.817	17.864
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	14.817	17.864
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	12.406	13.897
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.411	3.967

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	16.746	4.097
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	18.292	16.636
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	14.817	17.864
6.01.01.02	Depreciação e amortização	102	81
6.01.01.03	Impostos correntes e diferidos	2.871	466
6.01.01.04	Baixa do ativo imobilizado	2	18
6.01.01.05	Resultado da equivalência patrimonial	-4.022	2.246
6.01.01.06	Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distrato	-290	-225
6.01.01.07	Ajuste a valor presente	663	-462
6.01.01.08	Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	1.450	-4.326
6.01.01.09	Ganho e perda com venda de participações	772	0
6.01.01.10	Juros sob empréstimos	1.927	974
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.191	-12.539
6.01.02.01	Clientes de incorporação / de obra / de serviços	1.030	-43.309
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-24.127	17.244
6.01.02.03	Impostos a recuperar	6.088	-141
6.01.02.04	Depósitos judiciais	-3.602	-250
6.01.02.06	Outros ativos	8.726	7.904
6.01.02.07	Adiantamento a terceiros	-9.218	-2.757
6.01.02.08	Fornecedores	6.663	7.165
6.01.02.09	Obrigações Tributárias	-144	1.973
6.01.02.10	Obrigações Trabalhistas	858	1.615
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	6.548	-2.585
6.01.02.12	Distratos a pagar	760	138
6.01.02.14	Outros passivos	19.255	464
6.01.02.15	Credores por venda de imóveis	-10.646	0
6.01.03	Outros	-3.737	0
6.01.03.01	Juros pagos	-335	0
6.01.03.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-3.402	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6.665	-592
6.02.02	Partes relacionadas	-5.883	0
6.02.03	Aquisição de ativos imobilizado e intangível	-782	-592
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-35.322	6.881
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	4.394	23.952
6.03.02	Pagamento do principal de empréstimos e financiamentos	-39.716	-17.071
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-25.241	10.386
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	122.250	20.336
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	97.009	30.722

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	553.783	-3.017	92.864	0	0	643.630	68.208	711.838
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	553.783	-3.017	92.864	0	0	643.630	68.208	711.838
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	12.406	0	12.406	2.411	14.817
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	12.406	0	12.406	2.411	14.817
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	553.783	-3.017	92.864	12.406	0	656.036	70.619	726.655

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	197.826	-3.017	22.115	0	0	216.924	159.766	376.690
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	197.826	-3.017	22.115	0	0	216.924	159.766	376.690
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.897	0	13.897	3.967	17.864
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.897	0	13.897	3.967	17.864
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	197.826	-3.017	22.115	13.897	0	230.821	163.733	394.554

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	101.653	90.088
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	97.486	90.774
7.01.02	Outras Receitas	4.167	-686
7.01.02.01	Constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	4.167	-686
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-81.001	-60.879
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-55.482	-57.209
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-25.519	-3.670
7.03	Valor Adicionado Bruto	20.652	29.209
7.04	Retenções	-102	-81
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-102	-81
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	20.550	29.128
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.965	110
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.022	-2.246
7.06.02	Receitas Financeiras	8.943	2.356
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	33.515	29.238
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	33.515	29.238
7.08.01	Pessoal	7.817	3.075
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.174	2.159
7.08.01.02	Benefícios	1.006	144
7.08.01.04	Outros	1.637	772
7.08.01.04.01	Encargos	1.637	772
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.821	4.000
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.636	3.501
7.08.03.02	Aluguéis	1.196	1.531
7.08.03.03	Outras	3.440	1.970
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	3.440	1.970
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	14.817	17.864
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	12.406	13.897
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.411	3.967
7.08.05	Outros	424	798
7.08.05.01	Taxas	424	798

Comentário do Desempenho



Divulgação de Resultados

1T 2021

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

www.ri.grupokallas.com.br

kallas
arkhes

EMPRESA DO GRUPO KALLAS

Incorporação e Construção
Médio e Alto Padrão

kazzas

EMPRESA DO GRUPO KALLAS

Incorporação e Construção
Econômicos

k'urb

EMPRESA DO GRUPO KALLAS

Urbanismo/ Loteamento



EMPRESA DO GRUPO KALLAS

Intermediação

São Paulo, 13 de maio de 2021, A Kallas Incorporações e Construções S.A. (“Kallas” ou “Grupo Kallas”) apresenta seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2021 (1T21). As comparações referem-se ao mesmo período de 2020 e, ao quarto trimestre de 2020.

O Grupo Kallas

Kallas Arkhes

Com foco em empreendimentos de alto e médio padrão, seu objetivo é desenvolver projetos que vivam em harmonia com o que está ao redor e que ajudem no desenvolvimento da cidade

Kazzas

Com foco em empreendimentos de padrão econômico, tem como missão desenvolver e entregar empreendimentos residenciais com preços acessíveis, sem renunciar à qualidade.

K'URB

Empresa especializada em loteamentos, voltada para o desenvolvimento de bairros planejados, com principal vocação residencial (primeira moradia), com toda a infraestrutura de comércio, lazer e serviços.

Kv

Empresa intermediadora responsável pelas vendas dos empreendimentos da Companhia por meio da equipe de corretores altamente qualificados.

Destaques Indicadores Operacionais e Financeiros 1T21

R\$ 223 milhões

Vendas Líquidas

115% superior ao 1T20

R\$ 98,7 milhões

Receita Líquida

10,4% superior ao 1T20

13,4%

VSO*

3,3 p.p. superior ao 1T20

11,4%

Distratos

1,9 p.p. inferior ao 1T20

43,8%

Margem Bruta

7,7 p.p. superior ao 1T20

R\$ 600 milhões

**VGv Potencial do Landbank
Adquirido no Trimestre**

*Vendas sobre Oferta

Sumário

Mensagem da Administração.....	4
Principais Indicadores.....	5
Indicadores Operacionais	6
Lançamentos.....	6
Vendas.....	7
Velocidade de Vendas (VSO).....	8
Distratos.....	9
Estoque.....	10
Landbank	12
Indicadores Financeiros.....	13
Receita Líquida	13
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados.....	14
Margem Bruta	15
Despesas Comerciais	16
Despesas Gerais e Administrativas.....	17
Resultado Financeiro	18
Lucro Líquido e Margem Líquida.....	19
EBITDA.....	20
Endividamento	21
Geração de caixa	22
Contato RI	23
Anexos	24
Demonstração de Resultados	25
Balanço Patrimonial	26

Mensagem da Administração

O Grupo Kallas encerrou o primeiro trimestre de 2021 confirmando a resiliência diante da pandemia e qualidade de nossas incorporações. Este trimestre se provou extremamente desafiador diante das incertezas apresentadas pela pandemia e segunda onda do COVID-19 iniciada no final do trimestre, por estas razões decidimos postergar nossos lançamentos para o segundo trimestre de 2021. Mesmo com nossos stands fechados por conta da fase emergencial no Estado de São Paulo, o Grupo Kallas mostrou sua força e adaptação ao “novo normal” conseguindo apresentar crescimento nos níveis de vendas líquidas, VSO e redução no percentual de distratos sobre vendas brutas.

Analizando nossos resultados operacionais, verificamos que nosso time de vendas atingiu resultados expressivos fechando o trimestre com vendas líquidas de R\$223 milhões, representando um crescimento de 115% em relação ao primeiro trimestre de 2020 e uma redução de 20% quando comparado ao quarto trimestre de 2020. O segmento Kallas Arkhes representou 28% do volume de vendas no trimestre com os 72% restantes derivados de nosso segmento Kazzas. A participação do Grupo Kallas neste volume de vendas foi de 46%. O VSO do grupo encerrou o trimestre com 13,4%, representando um crescimento de 3,3 p.p. versus o VSO do primeiro trimestre de 2020. O percentual de distratos versus o volume de vendas brutas neste primeiro trimestre de 2021 encerrou em 11,4%, uma redução de 1,9 p.p. ano contra ano.

Neste trimestre fechamos aquisições de 05 terrenos totalizando um VGV potencial de R\$ 600 milhões distribuídos em nossas regiões de atuação. Portanto, encerramos o trimestre com um banco de terrenos de R\$ 6,1 bilhões em VGV potencial, sendo R\$3,6 bilhões com posse definitiva e R\$2,5 bilhões com contratos em termos resolutivos ou opções de compra.

Analizando nossos resultados financeiros, verificamos um aumento em nosso nível de receita líquida, que atingiu no 1T21 o valor de R\$98,7 milhões e um crescimento de 10% comparado ao número do 1T20. Este aumento se deve, em parte, ao aumento de receita pela prestação de serviços em projetos com parceiros do Grupo Kallas. Nossas despesas gerais e administrativas cresceram 86%, saindo de R\$8 milhões no 1T20 para R\$15 milhões no 1T21. A principal razão deste aumento é o contínuo reforço e estruturação da companhia para sustentar o crescimento de lançamentos, vendas e operação que a companhia atingiu em 2020.

Conforme já prevíamos, o cenário permanece desafiador com a continuidade do COVID-19 e suas variantes. O grupo Kallas entende que está preparado até a vacinação nacional, e confia em seu corpo diretivo e seus colaboradores para superarmos este momento de crise.

Principais Indicadores

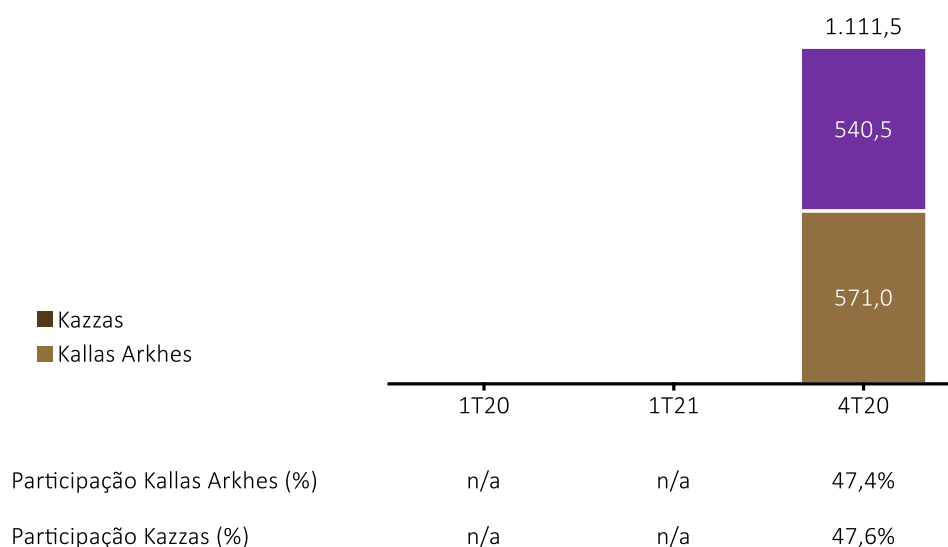
	1T21	1T20	Var. (%)	4T20	Var. (%)
Operacionais					
Lançamentos					
Número de Empreendimentos Lançados	-	-	n/a	10	n/a
Unidades Lançadas	-	-	n/a	3.436	n/a
VGv Lançado (R\$ '000)	-	-	n/a	1.111.528	n/a
VGv Próprio Grupo Kallas (R\$ '000)	-	-	n/a	528.111	n/a
Participação Grupo Kallas	n/a	n/a	n/a	47,5%	n/a
Vendas					
Unidades Vendidas	779	361	115,8%	722,00	7,9%
VGv Vendas Contratadas (R\$ '000)	251.245	119.229	110,7%	295.933	-15,1%
VGv Próprio Unidades Vendidas (R\$ '000)	128.457	86.144	49,1%	206.981	-37,9%
Participação Grupo Kallas	51,1%	72,3%	21,1 p.p.	69,9%	18,8 p.p.
Distratos Total (R\$ '000)	28.577	15.894	79,8%	16.416	74,1%
Distratos Total (% venda bruta)	11,4%	13,3%	2,0 p.p.	5,5%	-5,8 p.p.
Vendas Líquidas					
Vendas Líquidas Total (R\$ '000)	222.669	103.335	115,5%	279.516	-20,3%
Vendas Líquidas Grupo Kallas (R\$ '000)	102.934	71.401	44,2%	193.585	-46,8%
Financeiros					
Receita Líquida (R\$ '000)	98.703	89.444	10,4%		
Lucro Bruto	43.221	32.235	34,1%		
Margem Bruta	43,8%	36,0%	-7,7 p.p.		
Lucro Líquido	14.817	17.864	-17,1%		
Margem Líquida	15,0%	20,0%	5,0 p.p.		

Indicadores Operacionais

Lançamentos

A pandemia do Coronavírus se agravou no primeiro trimestre de 2021 com o aumento no número de casos e utilizações de leitos no estado de São Paulo, desta forma, os órgãos municipais e estaduais responsáveis pelas aprovações legais de nossas incorporações retornaram ao regime de teletrabalho e/ou suspenderam os atendimentos presenciais. A fase emergencial definida pelo governo do estado, decretou a suspensão de atividades presenciais em nossos stands de venda. Diante deste cenário, a companhia decidiu pelo adiamento dos lançamentos de projetos neste trimestre.

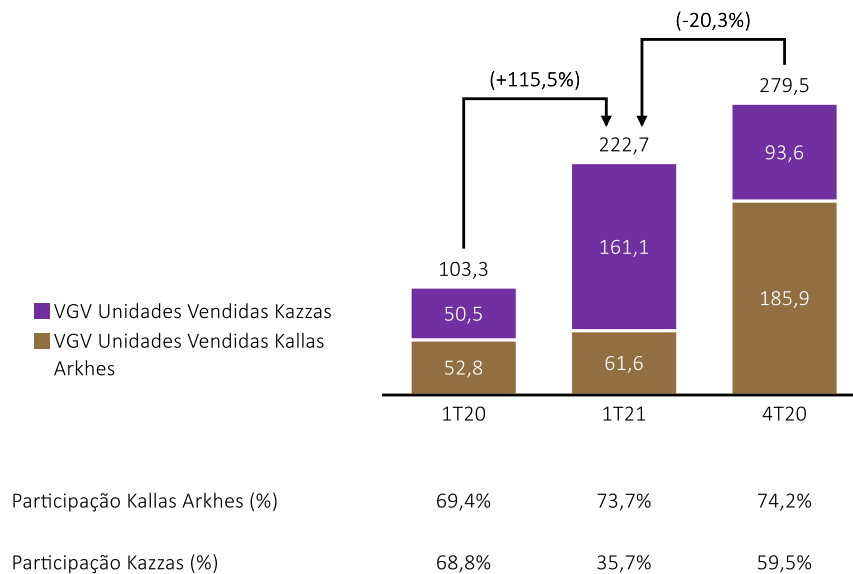
VGv Lançado (em R\$ milhões)



Vendas

O Grupo Kallas registrou um volume de vendas líquidas de R\$ 222,7 milhões no primeiro trimestre de 2021. Este valor representa um aumento de 115% em comparação ao mesmo período do ano anterior, e 20% inferior ao quarto trimestre de 2020. A participação do Grupo Kallas nas vendas contratadas no 1T21 foi de 46%, R\$ 103,0 milhões.

Vendas Contratadas Líquidas (em R\$ Milhões)

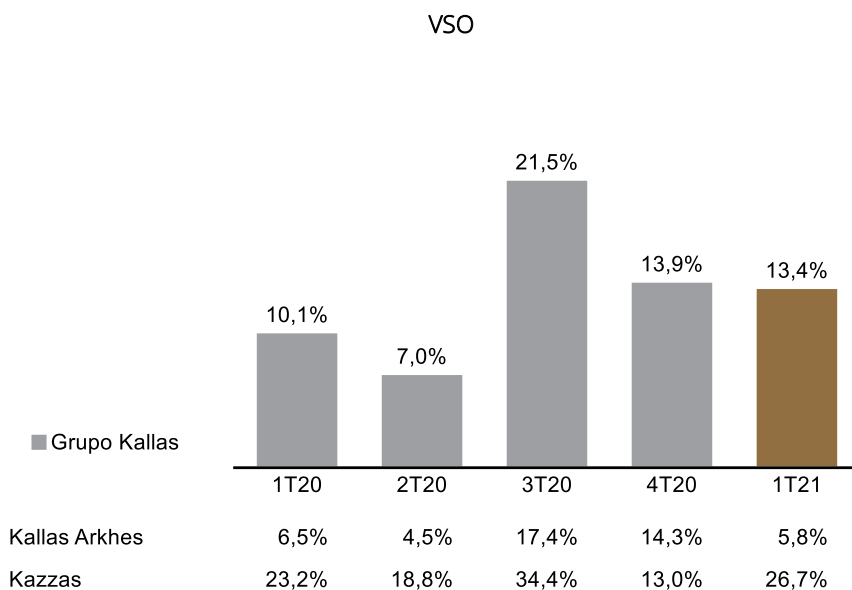


Nos primeiros três meses de 2021, as vendas líquidas da empresa Kallas Arkhes somaram R\$ 61,6 milhões, um aumento de 16,6 % em relação ao 1T20, e um redução de 66,9% em relação ao último trimestre de 2020. O percentual de VGV próprio nas vendas líquidas dentro do segmento da Kallas Arkhes no 1T21 encerrou em 73,7%. A queda comparativa com o 4T20 se deve à sazonalidade de mercado e piora do cenário pandêmico no trimestre com suspensão de vendas presenciais por conta da fase emergencial definida pelo Governo do Estado de São Paulo, ainda assim, conseguirmos através de uma maior disponibilidade e foco em vendas de estoque atingir um patamar de vendas líquidas superior ao 1T20.

No primeiro trimestre deste ano, as vendas líquidas da empresa Kazzas somaram R\$ 161,1 milhões, um aumento de 218,9% em relação ao mesmo período de 2020, e de 72,1% em relação ao 4T20. O percentual de VGV próprio nas vendas líquidas dentro do segmento Kazzas no 1T21 encerrou em 35,7%. O sucesso de vendas no empreendimento Quaddra Butantã, lançado no 4T20, é uma das razões para o crescimento das vendas líquidas no segmento Kazzas.

Velocidade de Vendas (VSO)

O VSO (Vendas sobre Oferta) do grupo Kallas no primeiro trimestre de 2021 foi de 13,4%. Este resultado foi levemente inferior ao valor registrado no 4T20, 13,9%. Em comparação aos primeiros três meses do ano passado, o indicador teve um aumento de 3,3 p.p.



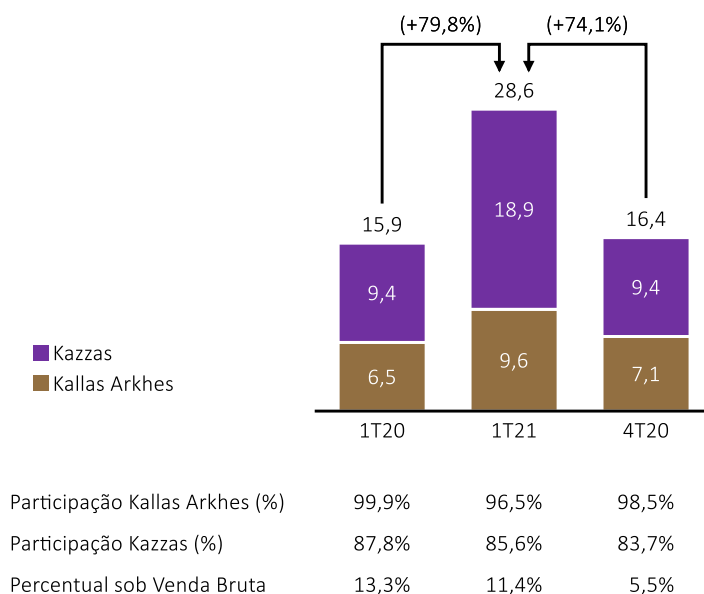
O VSO foi impulsionado pelos lançamentos das duas empresas em 2020. Com isso, as empresas passaram a ofertar produtos mais novos, mais competitivos que tiveram uma maior aceitação do mercado. Os lançamentos feitos no terceiro e quarto trimestre de 2020 tiveram um impacto positivo nas vendas contratadas e na velocidade de vendas observadas no 4T20 e 1T21.

Distratos

Durante o primeiro trimestre deste ano, o volume total de distratos do grupo Kallas foi de R\$ 28,6 milhões. Este valor representa um aumento de 80% quando comparado ao mesmo período em 2020, e 74% superior ao valor apresentado no último trimestre do ano passado.

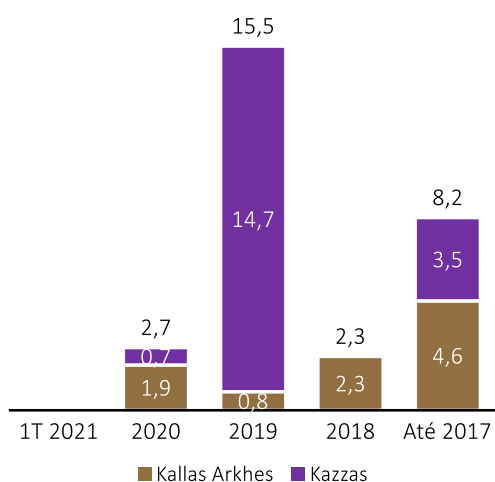
Considerando apenas a empresa Kallas Arkhes, o volume distratado no período analisado foi de R\$ 9,6 milhões. Comparando com o 1T20, houve um aumento de 48%. Em relação ao último trimestre de 2020, o aumento foi de 36%. A participação da Kallas Arkhes no valor de distrato reportado é de 96,5%.

Distratos 1T21
(em R\$ milhões)

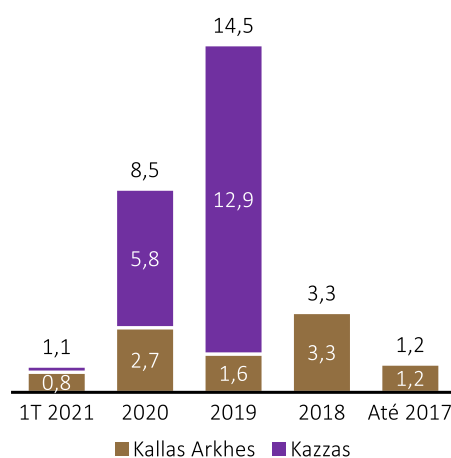


No mesmo período a empresa Kazzas reportou um volume de distratos de R\$ 18,9 milhões. Este valor representa um aumento de 102% em relação ao 1T20, e um crescimento de 102% em comparação ao 4T20. A participação da Kazzas no valor do distrato divulgado é de 85,6%.

Distratos 1T21 – Por ano de lançamento
(em R\$ milhões)



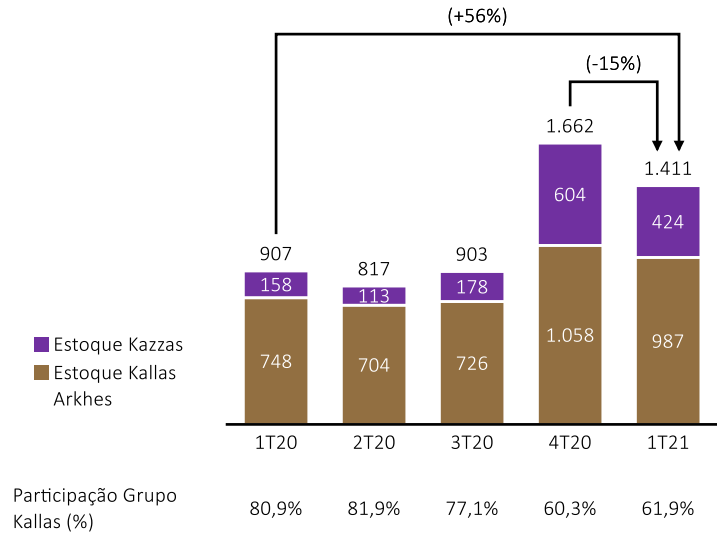
Distratos 1T21 – Por safra e vendas
(em R\$ milhões)



Estoque

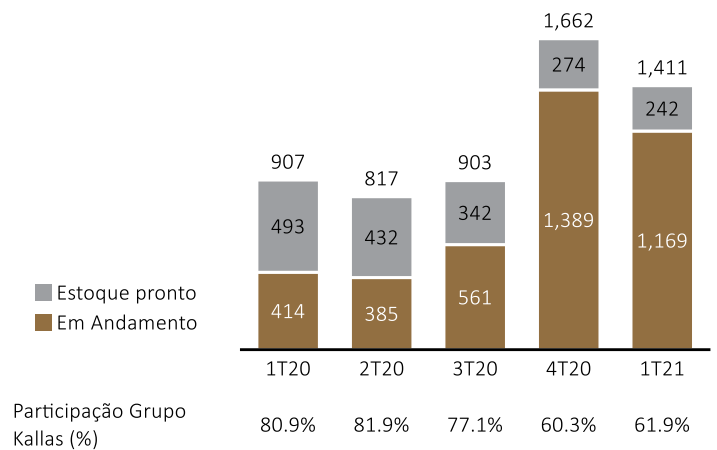
O estoque total do Grupo Kallas, registrado no final do primeiro trimestre de 2021 foi de R\$ 1,41 bilhão. A participação da empresa é de 62%, R\$ 874 milhões. Sendo assim o estoque total apresentou um aumento comparado ao mesmo período do ano anterior de 56%. Em relação ao quarto trimestre de 2020, houve uma queda de 15% no valor do estoque total.

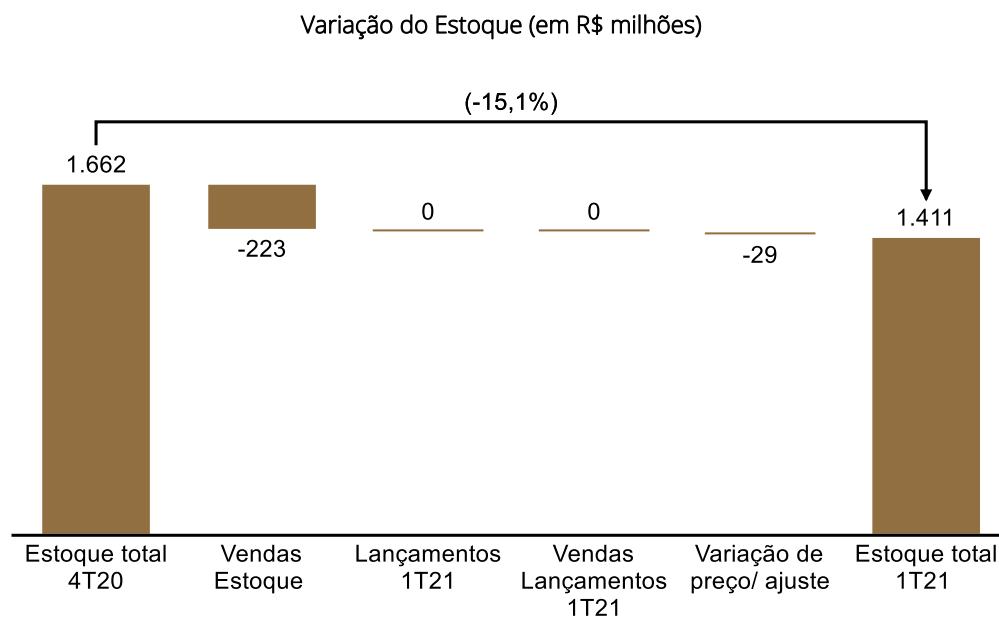
Estoque 1T21 – A valor de mercado
(em R\$ milhões)



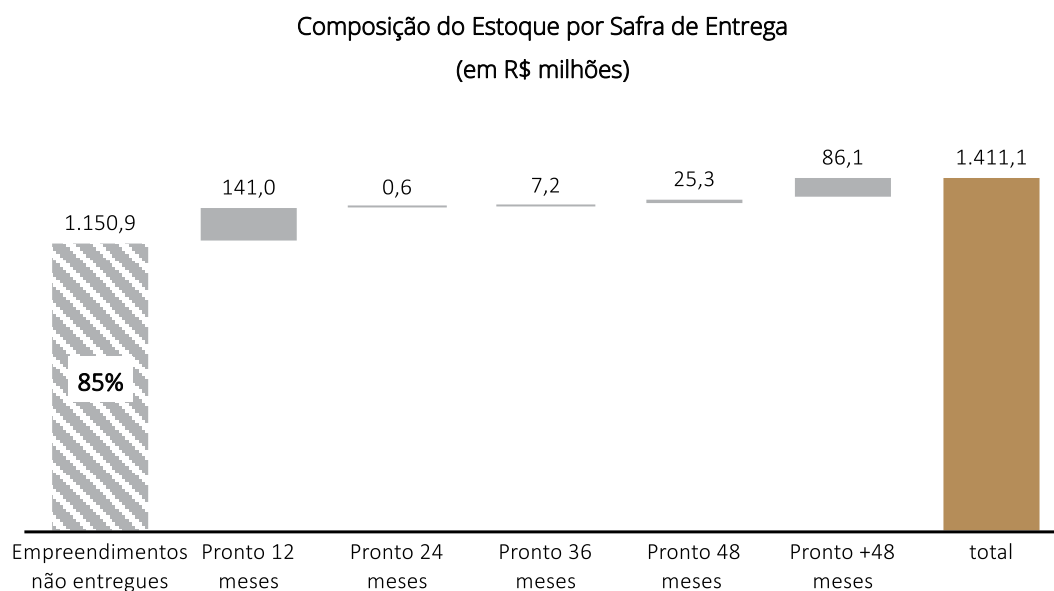
O estoque pronto do Grupo Kallas, passou de R\$ 493 milhões no 1T20 para R\$242 milhões no 1T21, uma redução de 51%. No mesmo período, o estoque em andamento, em construção e lançamentos, aumentou 182% passando de R\$ 414 milhões em 2020 para R\$ 1,2 bilhão em 2021.

Breakdown Estoque 1T21
(em R\$ milhões)





O aumento no valor do estoque observado no último trimestre de 2020 ocorreu em razão do alto volume de lançamentos no período. A redução deste valor no trimestre seguinte, atingindo R\$ 1,4 bilhão, se deve às vendas líquidas realizadas no primeiro trimestre sem a realização de lançamentos no período



Landbank

Ao final do primeiro trimestre de 2021 o potencial de vendas do estoque de terrenos era de R\$ 6,1 bilhões. A participação do Grupo Kallas é de 91%, R\$ 5,5 bilhões. Neste trimestre adquirimos 05 terrenos que correspondem a R\$ 600 milhões em potencial de vendas. O estoque de terreno está distribuído conforme as tabelas abaixo.

LandBank Grupo Kallas 1T21 (R\$ '000)	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Grupo Kallas	6.056.292	5.918.648	5.539.742	47	20.382
Kallas Arkhes	2.205.127	2.122.326	1.967.326	15	3.389
Kazzas	3.764.755	3.709.913	3.535.633	30	16.365
K'URB	86.410	86.410	36.784	2	628

LandBank Grupo Kallas T21 (R\$ '000)	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Adquiridos 1T21					
Grupo Kallas	597.062	593.403	593.403	5	2.165
Kallas Arkhes	118.252	114.593	114.593	1	112
Kazzas	478.810	478.810	478.810	4	2.053

LandBank Kallas Arkhes 1T21 (R\$ '000)	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Distribuídos por região (RMSP)					
Região Sul	1.081.614	1.029.304	874.304	9	1.732
Região Leste	-	-	-	-	-
Região Norte	-	-	-	-	-
Região Oeste	635.198	604.706	604.706	5	857
Região Central	488.316	488.316	488.316	1	800
Outros	-	-	-	-	-

LandBank Kallas Arkhes 1T21 (R\$ '000)	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Distribuídos por Status					
Posse	1.525.839	1.491.639	1.336.639	10	2.071
Resolutivas	679.289	630.687	630.687	5	1.318

LandBank Kazzas 1T21 (R\$ '000)	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Distribuídos por região (RMSP/ESP)					
Região Sul	1.261.723	1.241.936	1.176.386	9	5.597
Região Leste	994.386	978.386	978.386	5	4.606
Região Norte	237.592	224.822	177.762	3	1.052
Região Oeste	401.340	395.055	395.055	4	1.956
Região Central	48.800	48.800	48.800	1	228
Outros	820.914	820.914	759.244	8	2.926

LandBank Kazzas 1T21 (R\$ '000)	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Distribuídos por Status					
Posse	2.021.418	1.996.652	1.869.432	16	8.673
Resolutivas	1.743.336	1.713.260	1.666.200	14	7.692

LandBank K'URB 1T21 (R\$ '000)	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Distribuídos por Região					
Bragança Paulista	42.808	42.808	14.983	1	311
Taubaté	43.602	43.602	21.801	1	317

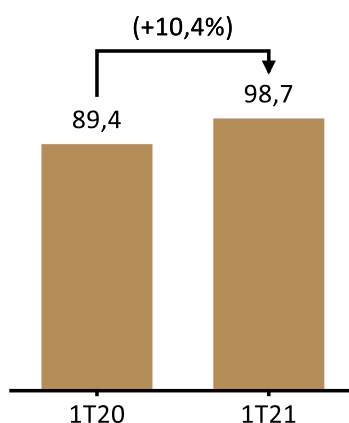
LandBank K'URB 1T21 (R\$ '000)	VG Lançamento	VG Ex. Permuta	VG Próprio	Qtd. Terrenos	Unidades
Distribuídos por Status					
Posse	-	-	-	-	-
Resolutivas	86.410	86.410	36.784	2	628

Indicadores Financeiros

Receita Líquida

A receita Líquida do Grupo Kallas atingiu R\$ 98,7 milhões no primeiro trimestre de 2021. Este valor foi 10,4% superior em relação aos R\$ 89,4 milhões registrados nos primeiros três meses do ano passado.

Receita Líquida - Grupo Kallas
(em R\$ milhões)



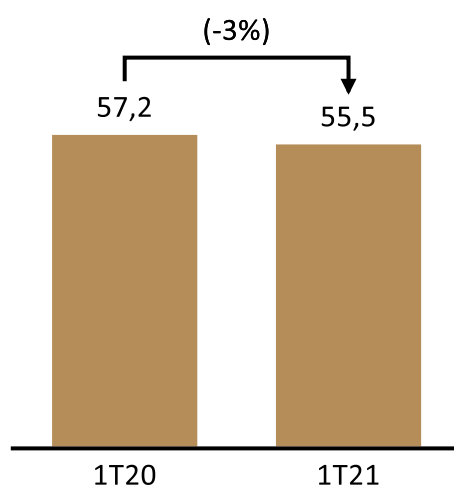
Receita Líquida (R\$ '000)	1T20	1T21	var.
Receita operacional bruta com vendas de imóveis	90.253	88.411	-2,0%
Receita operacional bruta com prestação de serviços	1.147	4.539	295,7%
Comissões e Corretagens	-	3.208	n.a.
Outras Receitas	423	1.328	213,9%
(-) AVP	(461)	(663)	43,8%
(-) Provisão para Distrato	225	4.830	2046,7%
(-) Impostos incidentes	(2.143)	(2.950)	37,7%
Receita operacional líquida	89.444	98.703	10,4%

O aumento da receita líquida pode ser explicado pelo crescimento de dois fatores. A receita com prestação de serviços passou de R\$ 1,1 milhão no 1T20 para R\$ 4,5 milhões no 1T21. Esse tipo de receita é composto principalmente pela cobrança de taxa de gerenciamento de obras e gestão financeira de empreendimentos com parceiros. O segundo fator que apresentou um aumento significativo foi comissões e corretagens, atingindo R\$ 3,2 milhões no 1T21. Este aumento é explicado pela receita obtida através da Kv, empresa do grupo responsável pela comercialização das unidades. O resultado da Kv só passou a ser consolidado nas demonstrações financeiras do Grupo Kallas a partir do 4T20 por conta de sua constituição.

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

Ao final do primeiro trimestre do ano, o custo total dos imóveis vendidos foi de R\$ 55,5 milhões. Este valor representa uma queda de 3% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

Custo de Imóveis vendidos e Serviços Prestados - Grupo Kallas
1T21 (em R\$ milhões)



Margem Bruta

O Grupo Kallas reportou uma margem bruta de 43,8% no primeiro trimestre de 2021, um aumento de 7,7 p.p. em relação a margem divulgada no mesmo período do ano passado.

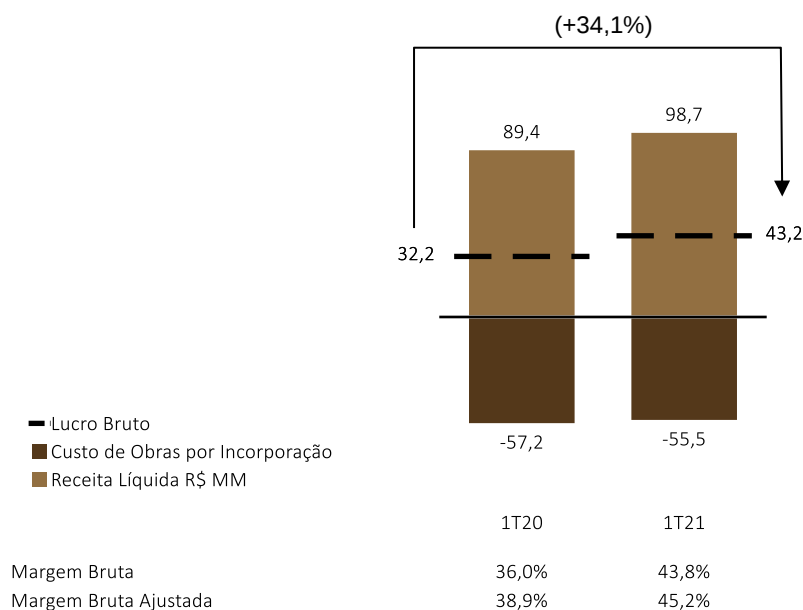
O Lucro Bruto divulgado no 1T21 foi 34,1% maior que o valor reportado no primeiro trimestre de 2020, passando de R\$ 32,2 milhões para R\$ 43,2 milhões. O Lucro Bruto Ajustado¹ no 1T21 foi de R\$ 44,6 milhões, um aumento de 28,1% em relação ao mesmo período de 2020.

A Margem Bruta Ajustada¹ no 1T21 atingiu 45,2%, um ganho de 6,3 p.p. em relação ao 1T20.

Margem Bruta	1T20	1T21	var.
Receita Líquida (R\$ '000)	89.444	98.703	10,4%
Custo de Obras por Incorporação (R\$ '000)	(57.209)	(55.482)	-3,0%
Lucro Bruto (R\$ '000)	32.235	43.221	34,1%
Margem Bruta	36,0%	43,8%	7,7 p.p.
Lucro bruto Ajustado ¹ (R\$ '000)	34.796	44.575	28,1%
Margem Bruta Ajustada ¹	38,9%	45,2%	6,3 p.p.

Margem Bruta e Margem Bruta Ajustada - Grupo Kallas

1T21 (em R\$ milhões)



O aumento na margem bruta pode ser principalmente explicado pelo aumento de R\$ 9,3 milhões na Receita Líquida, proveniente de receita com prestação de serviços, e receitas com comissões e corretagens. Enquanto isso ocorreu uma redução de R\$ 1,7 milhão no custo de imóveis vendidos. Essas variações fizeram com que o lucro bruto fosse R\$ 11 milhões superior ao valor observado no mesmo período do ano anterior.

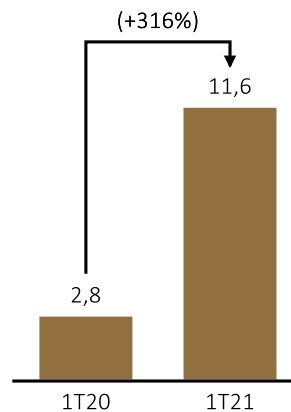
¹ Ajustado por juros capitalizados

Despesas Comerciais

As despesas com vendas do trimestre totalizaram R\$ 11,6 milhões. Este valor representa um aumento de 316% em relação as despesas no 1T20. O volume de despesas comerciais corresponde a 11,8% da Receita Líquida (R\$ 98,7 milhões). Em comparação ao primeiro trimestre do ano passado, houve um aumento de 8,7 p.p.

Despesas com Vendas - Grupo Kallas

1T21 (em R\$ milhões)



Despesas com vendas / Receita Líquida	3,1%	11,8%
Despesas com vendas / Venda bruta	2,7%	4,6%

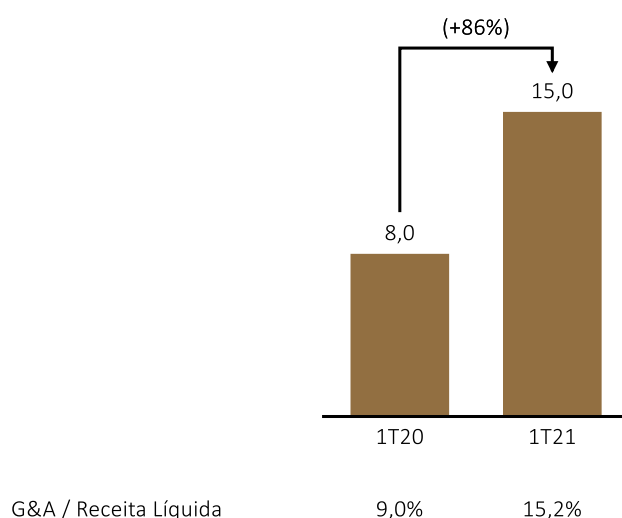
Despesas com vendas (R\$ '000)	1T20	1T21	Var.
Despesas com Comissões e Corretagens	133	819	516%
Despesas com Estande de Vendas	650	2.394	268%
Despesas com Propaganda e Publicidade	1.784	8.376	370%
Outras Despesas com Marketing	226	47	-79%
Total	2.793	11.636	317%

O significativo aumento de despesas comerciais em relação ao primeiro trimestre de 2020, ocorreu em razão dos lançamentos realizados no 4T20. A maior oferta de produtos proporcionou um maior volume de despesas com propaganda e publicidade. O agravamento da pandemia no início do ano reforçou a necessidade de maiores investimentos em marketing com o objetivo de fortalecer as vendas, mantendo nosso VSO estável versus o 4T20. O aumento no valor de despesas com Stand, ocorreu em razão dos lançamentos previstos para o trimestre que foram adiados em razão da pandemia. Com isso a empresa optou por finalizar os stands de vendas se preparando para o eventual momento de retomada dos lançamentos.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 15,0 milhões no primeiro trimestre deste ano. Em comparação com o mesmo período do ano passado, houve um aumento de 86%. Este volume de despesas corresponde a 15,2% da receita líquida, um aumento de 6,2 p.p. em relação ao 1T20.

Despesas Gerais e Administrativas - Grupo Kallas
1T21 (em R\$ milhões)



Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	1T20	1T21	Var.
Despesas com Salários e Encargos	2.966	6.811	130%
Despesas com Benefícios a Empregados	144	1.006	599%
Despesas com Serviços Prestados	1.310	2.557	95%
Despesas com Informática	322	139	-57%
Despesas com Manut. De Imóveis Concluídos	685	1.120	64%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	1.531	1.196	-22%
Outras Despesas Gerais e Administrativas	1.064	2.127	100%
Total	8.022	14.956	86,4%

O aumento de despesas gerais e administrativas no primeiro trimestre deste ano, em relação ao mesmo período do ano anterior, ocorreu principalmente em razão do aumento do número de funcionários, pela estratégia de reforço em seu quadro de colaboradores para suportar o patamar de lançamentos atingido em 2020.

Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ '000)

RESULTADO FINANCEIRO	1T20	1T21	var.
Receita de Aplicação Financeira	258	493	91,1%
Variação Monetária Ativa	836	7.594	808,4%
Correção Monetária Ativa	3	828	27500,0%
Outras Receitas	1.259	28	-97,8%
	2.356	8.943	279,6%
 DESPESAS FINANCEIRAS	 1T20	 1T21	 var.
Variação Monetária Passiva	(30)	-	-100,0%
Correção Monetária Passiva	(4)	(708)	17600,0%
Juros sobre Financiamento de Construção	(1.211)	(1.383)	14,2%
Juros sobre Capital de Giro	-	(546)	n/a
Descontos Concedidos	(561)	(499)	-11,1%
Outras Despesas	(165)	(304)	84,2%
	(1.971)	(3.440)	74,5%
 RESULTADO FINANCEIRO	 385	 5.503	 1329,4%

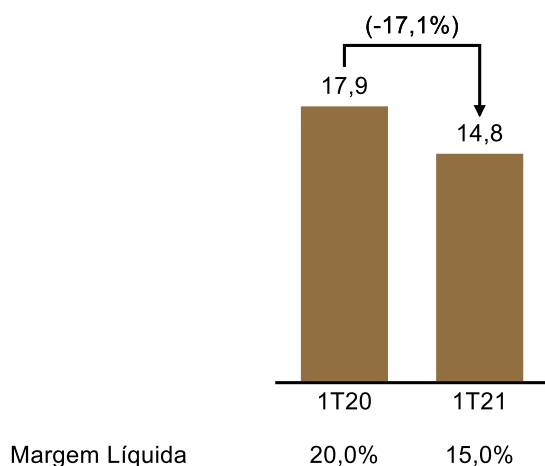
O crescimento das despesas financeiras foi principalmente impactado pelos juros sobre capital de giro, como consequência do aumento de dívida contratada.

Lucro Líquido e Margem Líquida

O Lucro Líquido do Grupo Kallas no primeiro trimestre de 2021 foi de R\$ 14,8 milhões. Quando comparado ao mesmo período de 2020, houve uma queda de 17,1%. A Margem Líquida de 15% neste trimestre, foi 5 p.p. inferior ao valor reportado no primeiro trimestre do ano anterior.

Lucro Líquido (R\$ '000) e Margem Líquida (%)	1T20	1T21	Var.
Lucro Bruto	32.235	43.221	34,1%
Despesas Operacionais	(12.551)	(31.036)	147,3%
Resultado Financeiro	385	5.503	1329,4%
Impostos	(2.205)	(2.871)	30,2%
Lucro Líquido	17.864	14.817	-17,1%
Margem Líquida	20,0%	15,0%	-5,0 p.p.

Lucro Líquido e Margem Líquida - Grupo Kallas
1T21 (em R\$ milhões)



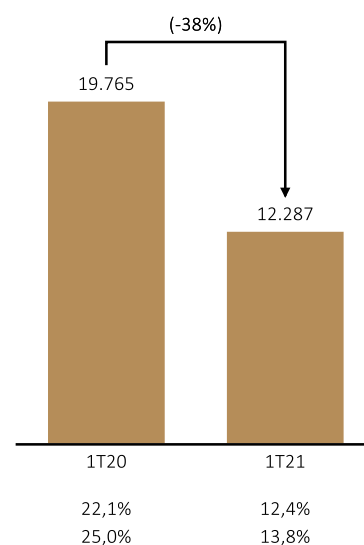
Embora o lucro bruto cresceu 34% em comparação ao primeiro trimestre de 2020, no mesmo período o aumento das despesas operacionais foi de 147%, impactando na queda da margem líquida observada de 5,0 p.p. O aumento nas despesas operacionais se deve principalmente ao crescimento das despesas comerciais, e despesas gerais e administrativas.

EBITDA

O EBITDA do Grupo Kallas no primeiro trimestre de 2021 foi de R\$ 12,3 milhões. Em comparação ao mesmo período do ano passado, houve uma redução de 38%. A Margem EBITDA teve uma queda de 9,6 p.p., atingindo 12,4% no 1T21.

O valor do EBITDA Ajustado², no mesmo período, foi de R\$ 13,6 milhões. Em comparação ao 1T20, o valor foi 38,9% menor. A Margem EBITDA Ajustada² ao final do trimestre foi de 13,8%, uma queda de 11,1 p.p. em relação ao valor reportado em 2020.

EBITDA - Grupo Kallas
1T21 (em R\$ milhões)

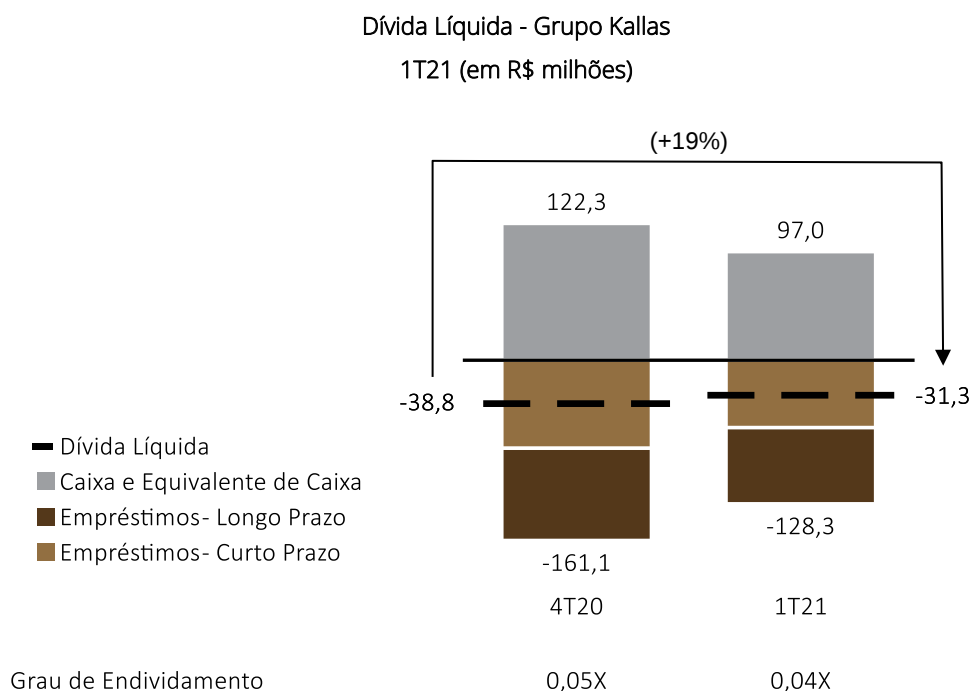


EBITDA	1T20	1T21	Var.
Receita Líquida	89.444	98.703	10,4%
Custo de Bens ou Serviços Prestados	(57.209)	(55.482)	-3,0%
Despesas Comerciais	(2.793)	(11.636)	316,6%
Despesas Gerais e Administrativas	(8.022)	(14.956)	86,4%
Outras despesas operacionais	(1.736)	(4.444)	156,0%
Lucro Operacional (Antes do Resultado Financeiro)	19.684	12.185	-38,1%
Despesas de Depreciação	81	102	25,9%
EBITDA	19.765	12.287	-37,8%
Margem EBITDA	22,1%	12,4%	-9,6 p.p.
Custo Financeiro	2.561	1.354	-47,1%
EBITDA Ajustado²	22.326	13.641	-38,9%
Margem EBITDA Ajustada²	25,0%	13,8%	-11,1 p.p.

² Ajustado por juros capitalizados

Endividamento

Após término do primeiro trimestre de 2021, a dívida líquida do Grupo Kallas era de R\$ 31,3 milhões. Houve uma redução de 19,3% em relação ao primeiro trimestre de 2020. O grau de endividamento sofreu uma pequena variação, passando de 0,05x no 1T20 para 0,04x no 1T21.



Dívida Líquida (R\$ '000)	4T20	1T21	Var.
Empréstimos - Curto Prazo	78.670	60.198	-23,5%
Empréstimos - Longo Prazo	82.384	68.107	-17,3%
Dívida Bruta	161.054	128.305	-20,3%
Caixa e Equivalente de Caixa	122.250	97.009	-20,6%
Dívida Líquida	38.804	31.296	-19,3%
Grau de Endividamento	0,05x	0,04x	-0,01x

A redução da dívida líquida reforça o comprometimento do Grupo Kallas em manter uma postura conservadora. Essa queda pode ser explicada pelo volume de repasses e vendas de estoque no trimestre, que proporcionaram a amortização de financiamentos contratados através do produto "plano empresário".

Geração de caixa

Geração (consumo) de caixa (4T20 - 1T21)	em R\$ milhões
Variação de Caixa e Caixa Equivalente	(25.241)
Variação de Empréstimo e financiamentos	32.749
Variação de Geração (consumo) de caixa	7.508

Contato RI

Contato de RI:

ri@grupokallas.com.br

Website de RI

<http://ri.grupokallas.com.br/>

Anexos

Demonstração de Resultados

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021 E DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	31/03/2021	31/03/2020	var.
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	98.703	89.444	10,4%
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(55.482)	(57.209)	-3,0%
LUCRO BRUTO	43.221	32.235	34,1%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	(14.956)	(8.022)	86,4%
Despesas comerciais	(11.636)	(2.793)	316,6%
Despesas de depreciação	(102)	(81)	25,9%
Resultado de equivalência patrimonial	4.022	(2.246)	-279,1%
Outras receitas (despesas)	(8.364)	591	-1515,2%
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	12.185	19.684	-38,1%
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	5.503	385	1329,4%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	17.688	20.069	-11,9%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(3.029)	(1.350)	124,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	158	(855)	-118,5%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	14.817	17.864	-17,1%
ATRIBUÍVEL AOS:			
Acionistas Controladores	12.406	13.897	-10,7%
Acionistas não Controladores	2.411	3.967	-39,2%
LUCRO POR AÇÃO - BÁSICO E DILUÍDO - em Reais	0,1566	0,4778	-67,2%

Balanço Patrimonial

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2021 31 DE DEZEMBRO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	97.009	122.250
Clientes de incorporação	151.793	127.244
Cliente de obra	4.508	3.665
Adiantamentos a terceiros	26.629	17.411
Imóveis a comercializar	527.459	548.227
Depósitos judiciais	2.217	1.681
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE	809.615	820.478
NÃO CIRCULANTE		
Realizável a longo prazo -		
Clientes de incorporação	75.863	104.108
Imóveis a comercializar	248.463	132.238
Impostos a recuperar	11.594	17.682
Depósitos judiciais	13.630	10.564
Partes relacionadas	24.013	18.053
Outros	1.223	9.949
	374.786	292.594
Investimentos	83.210	80.151
Imobilizado	1.964	1.298
Intangível	2.026	2.014
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE	461.986	376.057
TOTAL DO ATIVO	1.271.601	1.196.535
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
CIRCULANTE		
Fornecedores	18.088	11.425
Obrigações trabalhistas	4.188	3.330
Obrigações tributárias	3.795	4.168
Impostos diferidos	6.170	5.255
Adiantamentos de clientes	25.419	18.871
Distratos a pagar	6.084	5.324
Empréstimos e financiamentos	60.198	78.670
Obrigações por aquisição de imóveis	33.281	35.895
Partes relacionadas	29.330	29.253
Provisão para perdas em controladas	906	798
TOTAL DO PASSIVO CIRCULANTE	187.459	192.989
NÃO CIRCULANTE		
Impostos diferidos	3.083	4.300
Adiantamentos de clientes	185.307	114.958
Obrigações por aquisição de imóveis	32.752	40.784
Empréstimos e financiamentos	68.107	82.384
Dividendos a pagar	15.943	15.943
Provisões para riscos	23.120	22.786
Outros	29.175	10.553
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE	357.487	291.708
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	553.783	553.783
Gastos com emissão de ações	(3.017)	(3.017)
Reservas de lucros	105.270	92.864
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
ATRIBUÍVEL AOS CONTROLADORES	656.036	643.630
Participação de não controladores	70.619	68.208
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	726.655	711.838
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.271.601	1.196.535

Notas Explicativas

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Kallas Incorporações e Construções S.A. (“Companhia” ou “Kallas”) é uma sociedade anônima com sede na Rua João Lourenço, 432 – Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04508-030 e, em conjunto com as sociedades controladas e controladas em conjunto, compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante, diretamente ou pela participação em outras sociedades, a execução de obras de construção civil, a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a prestação de serviços de administração e de gerenciamento de construção civil, intermediação, comissão e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia, cotista ou acionista, própria ou detida por sociedades controladas.

2. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstrações financeiras Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre diretrizes do CPC 47(IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias.

2.2. Base de elaboração

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. Todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Administração, avaliou a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades operacionais, e durante a elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, não identificou nenhuma incerteza significativa sobre o assunto e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamento não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras Anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, emitidas em 25 de fevereiro de 2021. Assim, essas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com demonstrações financeiras daquele exercício.

Todos os valores apresentados nestas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Informações Financeiras Intermediárias Consolidadas

As informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia incluem as informações financeiras individuais da controladora, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas informações financeiras intermediárias. (Nota 8)

2.4. Demonstrações do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.5. Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão sendo reapresentadas, tendo em vista aprimoramentos de certas divulgações em notas explicativas. Desta forma, essas demonstrações financeiras substituem as anteriormente emitidas.

A Administração identificou ajustes e reclassificações que afetam as demonstrações do resultado, resultado abrangente, mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa para o período de três meses findo em 31 de março de 2020. Consequentemente, a Companhia está reapresentando as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas compreendendo esse período de acordo com o previsto no CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Os quadros a seguir demonstram os ajustes e reclassificações decorrentes de mudança de prática contábil e correção de erro:

Demonstração de resultado em 31 de março de 2020						
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Ajustes e reclassificações	Valores reapresentados
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	882	-	882	87.165	2.279	89.444
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	(59.480)	2.271	(57.209)
LUCRO BRUTO	882	-	882	27.685	4.550	32.235
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS						
Gerais e administrativas	(4.502)	-	(4.502)	(8.022)	-	(8.022)
Despesas comerciais	(346)	-	(346)	(2.794)	-	(2.793)
Despesas de depreciação	(67)	-	(67)	(81)	-	(81)
Resultado de equivalência patrimonial	12.795	2.581	15.376	(2.246)	-	(2.246)
Outras receitas (despesas)	1.593	-	1.593	591	-	591
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	10.355	2.581	12.936	15.133	4.550	19.684
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	961	-	961	386	-	385
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	11.316	2.581	13.897	15.519	4.550	20.069
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	(1.485)	135	(1.350)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	(400)	(455)	(855)
LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE	11.316	2.581	13.897	13.634	4.230	17.864

Demonstração do Resultado Abrangente em 31 de março de 2020						
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Ajustes e reclassificações	Valores reapresentados
LUCRO LÍQUIDO DO TRIMESTRE	11.316	2.581	13.897	13.634	4.230	17.864
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO TRIMESTRE	11.316	2.581	13.897	13.634	4.230	17.864

Demonstração do Valor Adicionado em 31 de março de 2020						
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Ajustes e reclassificações	Valores reapresentados
RECEITAS						
Incorporação, venda de imóveis e serviços	420	-	420	88.495	2.279	90.774
Constituição de perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	-	-	-	(686)	-	(686)
	420	-	420	87.809	2.279	90.088
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS						
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis	-	-	-	(59.480)	2.271	(57.209)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(281)	-	(281)	(3.670)	-	(3.670)
	(281)	-	(281)	(63.150)	2.271	(60.879)
VALOR ADICIONADO BRUTO (CONSUMIDO)	139	-	139	24.659	4.550	29.209
RETENÇÕES						
Depreciação e amortização	(67)	-	(67)	(81)	-	(81)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO (CONSUMIDO) PELA COMPANHIA	72	-	72	24.578	4.550	29.128
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA						
Resultado de equivalência patrimonial	12.795	2.581	15.376	(2.246)	-	(2.246)
Receitas financeiras	975	-	975	2.356	-	2.356
	13.770	2.581	16.351	110	-	110
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	13.842	2.581	16.423	24.688	4.550	29.238
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO						
Pessoal e encargos						
Remuneração direta	(1.498)	-	(1.498)	(2.159)	-	(2.159)
Benefícios	(113)	-	(113)	(144)	-	(144)
Encargos	(526)	-	(526)	(772)	-	(772)
	(2.137)	-	(2.137)	(3.075)	-	(3.075)
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES						
Taxas	(39)	-	(39)	(798)	-	(798)
Federais e municipais	(103)	-	(103)	(3.680)	(320)	(4.000)
	(142)	-	(142)	(4.478)	(320)	(4.798)
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL DE TERCEIROS						
Aluguéis e condomínios	(233)	-	(233)	(1.531)	-	(1.531)
Despesas financeiras	(14)	-	(14)	(1.970)	-	(1.970)
	(247)	-	(247)	(3.501)	-	(3.501)
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO	11.316	2.581	13.897	13.634	4.230	17.864
Lucros retidos	11.316	2.581	13.897	11.316	(2.581)	13.897
Lucros atribuíveis aos acionistas não controladores	-	-	-	2.318	(1.649)	3.967

Notas Explicativas

Nas demonstrações das mutações do patrimônio líquido o único impacto foi a alteração do resultado do trimestre e nas demonstrações dos fluxos de caixas, os impactos se deram apenas nas linhas das atividades operacionais.

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS**3.1. Novas normas, alterações e interpretações emitidas e ainda não aplicáveis:**

Não há novas normas, alterações e interpretações aplicáveis à Companhia que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto significativo sobre as informações trimestrais da Companhia.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa	3	2	13	2
Bancos contas movimento	269	1.579	7.442	25.202
Aplicações financeiras (i)	59.503	77.956	89.554	97.046
	<u>59.775</u>	<u>79.537</u>	<u>97.009</u>	<u>122.250</u>

- (i) As aplicações financeiras são representadas por renda fixa de baixo risco, com liquidez imediata e sem risco significativo de flutuação relevante de valor. Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, as taxas de remuneração destes ativos financeiros estão entre 80% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, com liquidez imediata. A Companhia espera utilizar tais recursos na gestão de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos ao resultado.

5. CONTAS A RECEBER - CONSOLIDADO

	Consolidado 31/03/2021	Consolidado 31/12/2020
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	103.154	141.918
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção	158.796	128.572
Serviços a Receber	4.508	3.665
(-) Provisão para distratos	(30.666)	(36.133)
(-) PECLD	(783)	(824)
(-) Ajuste a valor presente (i)	<u>(2.845)</u>	<u>(2.181)</u>
	<u>232.164</u>	<u>235.017</u>
Circulante	156.301	130.909
Não circulante	75.863	104.108

- (i) O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas. A taxa de desconto média para ajuste a valor presente praticada pelo Grupo foi de 2,87% em 31 de março de 2021 (2,67% em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

As parcelas em aberto são atualizadas a base do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do Empreendimento, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

O saldo de contas a receber das unidades Imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela de receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme demonstrados na Nota Explicativa nº 20 – Empreendimentos em construção.

O saldo de contas a receber em 31 de março de 2021, possui o montante de R\$600 referente ao empreendimento Kallas Sky House, no qual o cliente possui parentesco com os sócios do Grupo Kallas.

A composição das parcelas vencidas e a vencer em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é demonstrada a seguir:

	<u>Consolidado</u> <u>31/03/2021</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2020</u>
A Vencer	184.889	183.239
Vencidos:		
Até 30 Dias	41.465	48.608
Entre 31 e 60 Dias	12.703	14.463
Entre 61 e 90 Dias	2.464	5.535
Entre 91 e 120 Dias	8.353	3.440
Acima de 121 Dias (a)	<u>16.584</u>	<u>18.870</u>
	<u>266.458</u>	<u>274.155</u>

- a) Do montante acima de 121 dias temos valores em processo de repasse junto as instituições financeiras, que podem levar até 180 dias. Esses processos devido ao Covid 19 – Pandemia, tem levado mais tempo, devido à dificuldade na aprovação dos créditos, reflexo na análise por conta da Economia, levantamento de toda documentação e processos burocráticos junto aos bancos parceiros e Cartórios, levando em conta o horário reduzido dos cartórios, impactando a agilidade no repasse dos clientes.

A composição das parcelas a vencer em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/03/2021</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2020</u>
		<u>Valor</u>
2021	112.950	113.347
2022	44.406	52.293
A partir de 2023	<u>27.533</u>	<u>17.599</u>
	<u>184.889</u>	<u>183.239</u>

A movimentação dos distratos está demonstrada a seguir:

Saldo inicial dos distratos	(36.133)
(-) provisão para distratos	(7.943)
(+) baixa de distratos	<u>13.411</u>
Saldo final dos distratos	<u>(30.665)</u>

Notas Explicativas

A alienação fiduciária é uma garantia amparada na Lei nº 9.514/97 e que concede ao fiduciário uma maior agilidade na execução da garantia nos casos de inadimplência, podendo a unidade ser concluída ou em construção, sendo a própria unidade objeto da garantia.

A qualidade de crédito dos ativos financeiros está demonstrada a seguir:

Descrição	31/03/2021	31/12/2020
Unidades concluídas:		
Com Alienação Fiduciária	20.466	18.872
Sem Alienação Fiduciária	54.257	89.015
Unidades em construção:	152.933	123.465
Total de contas a receber	227.656	231.352
Percentual de cobertura com garantia - alienação fiduciária	8,99%	8,16%
Percentual de clientes sem garantia	91,01%	91,84%

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Estoque financeiro	7.133	7.741
Imóveis concluídos	116.225	123.184
Imóveis em construção	169.783	146.568
Terrenos para futuros lançamentos	482.781	402.972
	775.922	680.465
	-	-
Circulante	527.459	548.227
Não circulante	248.463	132.238

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição dos terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição.

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não foram identificados indícios de perda desses estoques, uma vez que os imóveis são destinados à incorporação imobiliária.

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração.

Conforme nota explicativa nº 9, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de março de 2021 foi de R\$981 (R\$14.739 em 2020).

Em seu processo de incorporação imobiliária a Companhia identifica, avalia e adquire terrenos por meio de instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, com condições resolutivas, que, após o cumprimento ou dispensa de tais condições, tornam-se irrevogáveis e irretratáveis.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Os terrenos que são propriedade da Companhia e em fase de negociação e são objeto de instrumentos particulares de compra e venda ou permuta irrevogáveis e irretratáveis e encontram-se em fase de transferência da propriedade, que acontecerão após superarem determinadas questões relacionadas alteração de zoneamento, plano de descontaminação de solo, negociação das minutas de escritura, alteração para utilização residencial, relacionamos abaixo os terrenos com essas características:

Nome da controlada	Obra
Arcansas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Romão Puiggari
Quartzo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Trav. Manoel Preto
Kallas Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Terreno Tanabi
El Paso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Tamandaré
Baru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Albino Bairão
Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Adriano Racine
Geriva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jorge Duprat Figueiredo
Angico Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rio Branco
Bismark Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Albina Scarassatti

7. IMOBILIZADO

Compostos pelos bens tangíveis, destinados a manutenção da companhia, são registrados pelo custo de aquisição e estão resumidamente discriminados abaixo:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Imobilizado					
Móveis e utensílios	10%	673	660	805	792
Computadores e periféricos	17,50%	1.159	979	1.898	1.282
Máquinas e Equipamentos	10,00%	13	13	137	18
Instalações	10,00%	-	-	26	26
Benfeitorias		-	-	26	26
Subtotal		1.845	1.652	2.892	2.144
Depreciação acumulada					
(-) Móveis e utensílios		(184)	(179)	(190)	(181)
(-) Computadores e periféricos		(654)	(614)	(715)	(652)
(-) Máquinas e Equipamentos		(1)	(1)	(5)	(4)
(-) Instalações		-	-	(4)	(3)
(-) Benfeitorias		-	-	(14)	(6)
Subtotal		(839)	(794)	(928)	(846)
Imobilizado Líquido		1.006	858	1.964	1.298

O ativo imobilizado (controladora e consolidado) modificou-se no trimestre findo em 31 de março de 2021, conforme segue:

Notas ExplicativasMovimentação controladora

Descrição	31/12/2020	Adições	Baixas	31/03/2021
<u>Imobilizado</u>				
Móveis e utensílios	660	13	-	673
Computadores e periféricos	979	180	-	1.159
Máquinas e Equipamentos	13	-	-	13
Subtotal	1.652	193	-	1.845
 (-) Depreciação acumulada				
(-) Móveis e utensílios	(179)	(5)	-	(184)
(-) Computadores e periféricos	(614)	(40)	-	(654)
(-) Máquinas e equipamentos	(1)	-	-	(1)
Subtotal	(794)	(45)	-	(839)
 Imobilizado líquido	858	148	-	1.006

Movimentação consolidado

Descrição	31/12/2020	Adições	Baixas	31/03/2021
<u>Imobilizado</u>				
Móveis e utensílios	792	13	-	805
Computadores e periféricos	1.282	616	-	1.898
Máquinas e Equipamentos	18	119	-	137
Benfeitorias	26	-	-	26
Instalações	26	-	-	26
Subtotal	2.144	748	-	2.892
 (-) Depreciação acumulada	(181)	(9)	-	(190)
(-) Móveis e utensílios	-	-	-	-
(-) Computadores e periféricos	(652)	(63)	-	(715)
(-) Máquinas e Equipamentos	(4)	(1)	-	(5)
(-) Benfeitorias	(6)	-	2	(4)
(-) Instalações	(3)	(11)	-	(14)
Subtotal	(846)	(84)	2	(928)
 Imobilizado líquido	1.298	664	2	1.964

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia não identificou eventos que pudessem gerar a necessidade de registro de provisão para redução ao valor recuperável dos ativos tangíveis.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

8. INVESTIMENTOS

Os investimentos podem ser assim demonstrados:

Controladas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Kallas Nova Higienópolis Empreend. Imob. Ltda.	(53)	(44)	-	-
Kallas Nova Mooca Empreend. Imob. Ltda.	207	125	-	-
Kallas Moema Empreend. Imob. Ltda.	(77)	(68)	-	-
Kallas Brooklin Empreend. Imob. Ltda.	47	58	-	-
Kallas Campinas Empreend. Imob. Ltda.	1.021	825	-	-
Kallas Cuiabá Empreend. Imob. Ltda.	(214)	(258)	-	-
Union Mooca Empreend. Imob. Ltda.	5.719	5.635	-	-
Perfil Santana Empreend. Imob. Ltda.	1.725	2.112	-	-
Vista Bela Empreend. Imob. Ltda.	(224)	(136)	-	-
Kallas Liberdade Empreend. Imob. Ltda.	3.422	2.816	-	-
Life Park Empreendimento Imob. Ltda.	22.415	21.890	-	-
Kallas Tebas Empreend. Imob. Ltda.	(89)	(83)	-	-
Premmio Vila Nova Empreend. Imob. Ltda.	4.126	4.268	-	-
Kallas Ouro Empreend. Imob. Ltda.	1.352	1.161	-	-
Bosque do Jaraguá Empreend. Imob. Ltda.	1.014	1.103	-	-
Kallas Malaquita Empreend. Imob. Ltda.	259	264	-	-
Kallas Onix Empreend. Imob. Ltda.	4.462	4.407	-	-
Marine Home & Sea Empreend. Imob. Ltda.	13.238	12.285	-	-
Arcansas Empreend. Imob. Ltda.	135	135	-	-
Offices Boutique Klabin Empreend. Imob. Ltda.	13.618	13.705	-	-
High Park Empreend. Imob. Ltda.	21.863	22.472	-	-
Tom Parque São Domingos Empreend. Imob. Ltda.	7.393	7.444	-	-
Times Klabin Empreend. Imob. Ltda.	6.626	5.916	-	-
Sacramento Empreend. Imob. Ltda.	28.538	27.775	-	-
Kallas Arkhes Incorporações e Constr. Ltda.	318.343	301.835	-	-
Kallas Gestão de Investimentos	(2)	(2)	-	-
Kallas Vila das Mercês Empreend. Imob. Ltda.	1.069	1.041	-	-
Kallas Sky House Empreend. Imobiliários Ltda.	(447)	472	-	-
Alphabetun Empreend. Imob. Ltda.	2.048	2.049	-	-
Oakland Empreend. Imob. Ltda.	1.448	1.450	-	-
Kazzas Incorporações S.A.	86.786	81.143	-	-
Hemisfério Sul Empreend.	23.580	23.583	-	-
KV Intermediação de Vendas	2.358	1.990	-	-
Total de Controladas	<u>571.706</u>	<u>547.368</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Notas Explicativas

Coligadas e controladas em conjunto	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Manoel da Nóbrega Empreend. Imob. Ltda.	541	489	541	489
Brás Leme Empreend. Imob. Ltda.	4.531	4.522	4.531	4.522
Sacla Empreend. Imob. Ltda.	-	-	4.346	4.368
PKA Osasco Empreend. Imob. Ltda.	3.690	3.427	3.690	3.427
Brezza Empreend. Imob. Ltda.	-	-	2.798	2.498
Bétula Empreend. S.A.	2.542	2.542	2.542	2.542
Brassica Empreend. S.A.	(257)	(350)	(257)	(350)
CCDI 03 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	2.327	2.451	2.327	2.451
Hesa 85 - Invest Imob. Ltda.	1.188	1.168	1.188	1.168
HESA 146 Invest Imob. Ltda.	1.817	2.398	1.817	2.398
Kallas Vila Madalena Empreend. Imobiliários Ltda.	(85)	101	(85)	101
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda.	349	314	349	314
Quadra 43 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(38)	(36)	(38)	(36)
Quadra 43-B Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	(5)	(5)	(5)	(5)
ST Vila Mariana/Villagio 24	16.675	15.447	16.675	15.447
ST Pinheiros/Villagio 26	10.923	8.263	10.923	8.263
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	5.530	7.783	5.530	7.783
Kallas Dias Leme Empreend. Imob. Ltda.	-	-	5.722	5.007
Caviúna Empreend. Imob. Ltda.	-	-	4.606	4.698
SPE Vital Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.590	1.236
Pyps Reserva da Serra Empreend. Imob. Ltda.	-	-	3.760	3.865
Igarassu Empreend. Imob. Ltda.	-	-	13	522
ZS Sabará Empreend Imob.	-	-	5.141	4.415
Soffio Empreend. Imob. Ltda.	-	-	1.281	1.310
Brixton Empreend. Imob. Ltda.	-	-	(520)	(109)
Butantã BBJ Empreend. Imob. Ltda.	-	-	816	(297)
Mulatti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	929	930
SPE Rio de Janeiro	-	-	1.458	1.461
Total de Coligadas e controladas em conjunto	49.728	48.514	81.668	78.418
Investimentos SCP				
Investimento SCP Tacoma (Maubertec) (a)	-	-	637	936
Total em investimentos SCP	-	-	637	936
Total de Investimento Ativo	622.925	596.864	83.210	80.151
Total de Passivo Descoberto	(1.491)	(982)	(906)	(798)
Total de Investimentos	621.434	595.882	82.304	79.353

- (a) A empresa Tacomã possui investimentos em SCP's cujo o sócio ostensivo é Gerasolo Empreendimentos e Construções Ltda. (esses investimentos são referentes a loteamento/urbanismo aos quais já estão concluídos).

A Companhia participa do desenvolvimento de Empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses Empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas. A gestão da obra e construção dos Empreendimentos são realizadas pela Companhia.

8.1. Investimentos em controladas e controladas em conjunto.

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui participação direta e indireta em controladas e controladas em conjunto, conforme demonstrado a seguir.

Abaixo estão apresentadas as participações diretas que a Companhia possui em suas controladas e controladas em conjunto, no trimestre findo em 31 de março de 2021, não ocorreram alterações nas participações societárias.

Controladas	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020
Kallas Nova Higienópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	639	647	688	691	(49)	(44)	(5)	(67)
Kallas Nova Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	609	394	245	269	364	125	239	(548)
Kallas Moema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	322	339	400	407	(78)	(68)	(10)	(132)
Sparta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,67%	0,67%	2.076	2.051	644	619	1.432	1.432	-	(1)
Kallas Brooklin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	57	81	10	23	47	58	(11)	334
Kallas Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	3.573	2.980	2.164	2.155	1.409	825	584	(1.458)
Kallas Cuiabá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	340	210	455	468	(115)	(258)	143	(377)
Union Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.164	5.932	375	297	6.789	5.635	1.155	646
Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	2.937	2.279	494	167	2.443	2.112	331	417
Vista Bela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	98	76	313	212	(215)	(136)	(80)	(327)
Kallas Liberdade Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	3.998	3.480	558	664	3.440	2.816	624	427
Life Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	26.312	23.775	1.876	1.885	24.436	21.890	2.546	8.937
Kallas Tebas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	9	1	98	84	(89)	(83)	(6)	(19)
Premmio Vila Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	4.627	4.684	383	416	4.244	4.268	(25)	423
Kazzas Incorporações S.A.	82,12%	82,12%	196.068	160.206	90.383	61.395	105.685	98.811	6.874	5.445
Kallas Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.676	2.114	214	953	1.462	1.161	301	485
Bosque do Jaraguá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.359	1.318	283	215	1.076	1.103	(26)	57
Kallas Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	270	285	11	21	259	264	(5)	(7)
Kallas Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	4.915	4.729	305	322	4.610	4.407	203	1.101
Marine Home & Sea Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	13.653	13.410	415	1.125	13.238	12.285	953	(1.024)
Arcansas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	684	608	549	473	135	135	-	64
Be Live Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,01%	0,01%	6.652	6.847	316	491	6.336	6.356	(20)	2.170
Clearwater Empreendimentos Imobiliários.	5,00%	5,00%	10.497	10.360	10.502	10.364	(5)	(4)	-	(1)
El Paso Empreendimentos Imobiliários.	5,00%	5,00%	20	20	25	25	(5)	(5)	-	(1)
Indianópolis Empreendimentos Imobiliários.	5,00%	5,00%	7.210	20	7.288	98	(78)	(78)	-	(1)
Itaquera RT Empreendimentos Imobiliários.	0,03%	0,03%	3.524	3.182	360	16	3.164	3.166	(1)	(2)
Kazzas Swift Empreendimentos Imobiliários.	0,01%	0,01%	11.535	476	11.535	476	-	-	-	(1)
Minneapolis Empreendimentos Imobiliários.	5,00%	5,00%	271	125	355	209	(84)	(84)	-	(1)
Panama City Empreendimentos Imobiliários.	5,00%	5,00%	66.820	20	66.825	25	(5)	(5)	-	(1)
Embauba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5,00%	5,00%	79	2	102	25	(23)	(23)	-	(18)
Emburana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5,00%	5,00%	884	286	932	334	(48)	(48)	-	(1)
Geriva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5,00%	5,00%	603	479	684	557	(81)	(78)	(3)	(1)
Gurucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5,00%	5,00%	262	139	267	144	(5)	(5)	-	(1)
Baru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5,00%	5,00%	475	327	481	333	(6)	(6)	-	(4)
Jatoba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5,00%	5,00%	16.096	15.832	16.099	15.834	(3)	(2)	-	(1)
Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5,00%	5,00%	20	20	21	21	(1)	(1)	-	-
Salta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5,00%	5,00%	20	20	22	22	(2)	(2)	-	-
Sarandi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5,00%	5,00%	15.176	14.861	15.208	14.892	(32)	(31)	(1)	(30)

Controladas	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020
Kallas Ametista Empreendimentos Imobiliários.	0,01%	0,01%	8.463	8.403	4.561	4.501	3.902	3.902	-	-
Bismarck Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,01%	0,01%	7.783	7.228	5.981	5.426	1.802	1.802	-	(1)
Offices Boutique Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	13.908	14.043	243	338	13.665	13.705	(40)	(1.726)
Denver Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,01%	0,01%	31.268	27.767	5.979	6.932	25.289	20.835	4.454	6.894
High Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	22.161	22.742	90	270	22.071	22.472	(401)	5.297
Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	7.747	7.581	82	137	7.665	7.444	221	28
Times Klabin Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	6.678	6.344	135	428	6.543	5.916	628	(157)
Nova Jersey Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,01%	0,01%	5.407	4.751	3.534	2.877	1.873	1.874	-	(133)
Sacramento Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	30.688	28.729	779	954	29.909	27.775	2.133	2.825
Kallas Arkhes Incorporações e Construções S.A.	100,00%	100,00%	384.814	366.549	66.471	64.714	318.343	301.835	16.507	55.780
Kallas Gestão de Investimentos	100,00%	100,00%	1	-	3	2	(2)	(2)	-	-
New Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,01%	0,01%	27.612	27.196	13.904	17.220	13.708	9.976	3.732	4.790
Oakland Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.542	1.747	94	94	1.448	1.653	(2)	(299)
Kallas Vila das Mercês Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%	1.118	1.057	18	16	1.100	1.041	59	(538)
Kallas Sky House Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,32%	99,32%	2.187	2.852	2.567	2.377	(380)	475	(855)	474
Kallas Urbanizadora de Loteamentos Ltda.	100,00%	100,00%	2.540	2.116	492	67	2.048	2.049	-	(60)
KV Intermediação de Vendas.	90,00%	90,00%	4.526	3.708	2.167	1.497	2.359	2.211	369	1.980
Hemisfério Sul Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	50,00%	48.173	48.067	1.010	901	47.163	47.166	-	(66)

Coligadas e controladas em conjunto	Controladora									
	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020
Manoel da Nóbrega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00%	20,00%	3.688	3.600	985	1.153	2.703	2.447	256	(1.529)
Bras Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,33%	33,33%	14.341	14.796	746	1.227	13.595	13.569	27	194
PKA Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20,00%	20,00%	21.919	30.129	3.471	12.994	18.448	17.135	1.313	(1.977)
SPE Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00%	30,00%	10.122	10.728	2.338	5.863	7.784	4.865	2.919	(992)
Bétula Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	12.483	12.483	4.010	4.010	8.473	8.473	-	(501)
Brassica Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	4.390	4.387	5.247	5.553	(857)	(1.166)	(3)	(434)
CCDI 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	49.562	17.458	7.693	9.288	41.869	8.170	(414)	4.070
Hesa 85 - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	11.882	11.688	1	6	11.881	11.682	4	-
HESA 146 Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	64.887	67.773	48.368	43.793	16.519	23.980	(1.654)	3.893
Kallas Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	100	1.110	271	908	(171)	202	5	3
Palmeiras - Investimentos Imobiliários Ltda.	10,00%	10,00%	3.491	4.402	-	1.262	3.491	3.140	(25)	962
Quadra 43 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	19.320	19.322	332	340	18.988	18.982	(10)	(148)
Quadra 43-B Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	30,00%	30,00%	21.379	24.426	9	3.030	21.370	21.396	-	(179)
ST Vila Mariana/Villagio 24	50,00%	50,00%	33.357	29.218	7	6	33.350	29.212	3.593	5.076
ST Pinheiros/Villagio 26	50,00%	50,00%	24.422	24.851	2.575	7	21.847	24.844	94	7.542
ST Campo Belo/Villagio Spe 4	30,00%	30,00%	19.402	25.600	967	1.029	18.435	24.571	368	6.254

8.2. Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kazzas Incorporações e Construções S.A. ("Kazzas")

A Kazzas é controlada pela Companhia, que em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, detinha 82% de participação em suas quotas.

Abaixo estão apresentadas as participações indiretas que a Companhia possui em suas controladas, que são consolidadas pela Kazzas, bem como as participações indiretas sobre controladas em conjunto. No trimestre findo em 31 de março de 2021, não ocorreram alterações nas participações societárias.

Consolidado Kazzas Incorporações	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020
Itaquera RT Empreend. Imob Ltda.	99,97%	99,97%	3.524	3.182	360	16	3.164	3.166	(1)	(2)
Kazzas Swift Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	11.535	476	11.535	476	-	-	-	(1)
Kazzas Pq do Carmo Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	7.628	7.441	678	489	6.950	6.952	(2)	(1)
Baltimore Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	7.877	6.863	9.193	7.282	(1.316)	(419)	(898)	(373)
El Paso Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	20	20	25	25	(5)	(5)	-	(1)
Indianópolis Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	7.210	20	7.288	98	(78)	(78)	-	(1)
Panama City Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	66.820	20	66.825	25	(5)	(5)	-	(1)
Clearwater Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	10.497	10.360	10.502	10.364	(5)	(4)	-	(1)
Minneapolis Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	271	125	355	209	(84)	(84)	-	(1)
Emburana Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	884	286	932	334	(48)	(48)	-	(1)

Consolidado Kazzas Incorporações	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020
Embauba Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	79	2	102	25	(23)	(23)	-	(18)
Geriva Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	603	479	684	557	(81)	(78)	(3)	(1)
Guruaia Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	262	139	267	144	(5)	(5)	-	(1)
Ivai Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	11.715	11.159	8.086	7.902	3.629	3.257	372	(818)
Angico Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	18	197	220	199	(202)	(2)	(199)	(1)
Baru Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	475	327	481	333	(6)	(6)	-	(4)
Guarita Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	21.649	16.449	19.669	16.205	1.980	244	1.737	245
Jatoba Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	16.096	15.832	16.099	15.834	(3)	(2)	-	(1)
Oiti Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	20	20	21	21	(1)	(1)	-	-
Salta Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	20	20	22	22	(2)	(2)	-	-
Sarandi Empreend. Imob Ltda.	95,00%	95,00%	15.176	14.861	15.208	14.892	(32)	(31)	(1)	(30)
Sparta Empreend. Imob Ltda.	99,33%	99,33%	2.076	2.051	644	619	1.432	1.432	-	(1)
Kallas Ametista Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	8.463	8.403	4.561	4.501	3.902	3.902	-	-
Be Live Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	6.652	6.847	316	491	6.336	6.356	(20)	2.170
Massachussets Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	18.307	18.155	2.039	1.869	16.268	16.286	(18)	(716)
Bismarck Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	7.783	7.228	5.981	5.426	1.802	1.802	-	(1)
Denver Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	31.268	27.767	5.979	6.932	25.289	20.835	4.454	6.894
Montgomery Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	23.810	25.737	7.541	9.205	16.269	16.532	(263)	7.354
Nova Jérsei Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	5.407	4.751	3.534	2.877	1.873	1.874	-	(133)
Novo México Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	14.133	695	14.192	695	(59)	-	(59)	(1)
New Orleans Empreend. Imob Ltda.	99,99%	99,99%	27.612	27.196	13.904	17.220	13.708	9.976	3.732	4.790
Nova Iorque Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	24.051	20.461	26.489	21.926	(2.438)	(1.465)	(973)	(1.349)
Pearl City Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	17.977	17.494	18.445	18.111	(468)	(617)	148	(1.137)
Controladas em conjunto	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020
PYPS Reserva da Serra	10,00%	10,00%	43.566	47.775	5.969	9.120	37.597	38.655	(1.058)	863
Igarassu Empreend. Imob Ltda	50,00%	50,00%	7.238	6.781	7.213	5.736	25	1.045	(1.020)	(330)
Soffio Empreend. Imob Ltda	50,00%	50,00%	8.265	8.088	5.704	5.467	2.561	2.621	(60)	132
Butantã BBJ Empreend. Imob Ltda.	24,94%	24,94%	47.446	33.053	44.172	34.244	3.274	(1.191)	4.464	(1.139)
ZS Sabará Empreend. Imob SPE Eireli.	20,00%	20,00%	49.975	41.200	24.272	19.125	25.703	22.075	3.627	4.350
Brixton Empreend. Imob Ltda	50,00%	50,00%	9.134	8.900	10.173	9.119	(1.039)	(219)	(821)	(219)
Vital Empreend. Imob SPE Ltda	50,00%	50,00%	8.679	8.230	5.496	5.757	3.183	2.473	710	(1.536)
Mullati Empreend. Imob SPE Ltda	50,00%	50,00%	2.606	2.554	747	695	1.859	1.859	(2)	(241)

8.3. Controladas e controladas em conjunto indiretas - Kallas Arkhes Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Kallas Arkhes”)

A Kallas Arkhes é controlada pela Companhia, que em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, detinha 100,00% de participação em suas quotas.

Abaixo estão apresentadas as participações indiretas que a Companhia possui em suas controladas, que são consolidadas pela Kallas Arkhes, bem como as participações indiretas sobre controladas em conjunto. No trimestre findo em 31 de março de 2021, não ocorreram alterações nas participações societárias.

Consolidado Kallas Arkhes	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020
Kallas Mofarrej II Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	133.455	170.727	50.678	93.448	82.777	77.279	5.499	46.273
Kallas City Lapa Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	16.317	16.231	605	518	15.712	15.713	-	(3)
Kallas Jade Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	46.636	44.168	16.667	14.198	29.969	29.970	-	810
Evolute Penha Empreend. Imob Ltda	100,00%	100,00%	73.397	75.215	44.186	49.072	29.211	26.143	3.067	9.580
Taiuva Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	3.932	3.892	1.208	1.167	2.724	2.725	(1)	(9)
Uba Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	3.589	3.561	1.657	1.615	1.932	1.946	(14)	(23)
Kallas Argos Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	2.044	2.004	747	594	1.297	1.410	(113)	(518)
Kallas Diamante Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	1.931	1.909	506	480	1.425	1.429	(4)	(4)
Kallas Prata Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	9.079	8.998	349	264	8.730	8.734	(4)	(2)
Kallas Rubi Empreend. Imob Ltda	100,00%	100,00%	7.318	7.293	6.914	6.889	404	404	-	(1)
Blend Vila Mariana Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	10.365	8.781	497	337	9.868	8.444	1.424	2.700
Cornalina Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	11.136	10.940	3.422	3.049	7.714	7.891	(177)	(1.016)
Minesota Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	7.908	8.103	5.009	5.589	2.899	2.514	385	(1.980)
Pirita Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	17.425	17.049	10.643	10.259	6.782	6.790	(8)	(1)
Quartzo Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	50	16	182	148	(132)	(132)	-	(53)
Springfield Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	15.179	14.991	11.373	11.138	3.806	3.853	(47)	(51)
Tenessi Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	8.543	8.416	8.668	8.537	(125)	(121)	(4)	-
Topeka Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	10.242	10.392	7.817	7.916	2.425	2.476	(50)	1.086
Las Vegas Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	12.693	12.648	11.600	11.467	1.093	1.181	(88)	(1)
San Francisco Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	6.824	8.050	7.932	9.691	(1.108)	(1.641)	533	(2.545)
Fort Worth Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	21.737	22.034	11.232	11.793	10.505	10.241	263	124
Lawton Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	10.830	10.625	9.283	8.890	1.547	1.735	(188)	(1)
Portland Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	25.432	23.037	8.984	7.439	16.448	15.598	850	3.680
Tempus Moema Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	35.170	36.906	14.780	18.257	20.390	18.649	1.740	6.254
Stamford Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	13.076	12.289	13.105	12.317	(29)	(28)	-	(3)
Caminho do Engenho Empreend. Imob Ltda.	100,00%	100,00%	17.982	14.917	4.009	2.317	13.973	12.600	1.373	1.800
Ariba Empreend. Imob Ltda.	50,00%	50,00%	32.873	29.383	6.850	4.940	26.023	24.443	1.580	3.343
Oklahoma City Empreend. Imob Ltda.	50,00%	50,00%	24.036	24.196	21.579	20.951	2.457	3.245	(788)	(1.985)
Uvaia Empreend. Imob Ltda.	50,00%	50,00%	31.134	29.410	3.323	3.185	27.811	26.225	1.587	(292)
							-	-		

Controladas em conjunto	Participação direta		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado	
	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020	03/2021	12/2020
Kallas Dias Leme Empreend. Imob Ltda.	30,00%	30,00%	24.451	23.896	5.378	7.206	19.073	16.690	2.383	(3.640)
Sacla Empreend. Imob Ltda.	33,33%	33,33%	15.743	14.509	2.704	1.405	13.039	13.104	(65)	(474)
Brezza Empreend. Imob Ltda.	50,00%	50,00%	12.658	11.926	7.062	6.929	5.596	4.997	599	1.099
Caviuna Empreend. Imob Ltda.	30,00%	30,00%	20.408	19.910	5.054	4.249	15.354	15.661	(307)	(2.720)

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Movimentação do período:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	405.104	104.436
Equivalência patrimonial	91.613	6.721
Cisão/Incorporação	110.693	-
Aumento/Baixa/Subscrição de Capital	18.275	(4.720)
Redução por venda de participação	(14.555)	(14.555)
Distribuições de lucros	(16.240)	(11.922)
Passivo Descoberto	982	798
Outros	992	(607)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	596.864	80.151
Equivalência patrimonial	26.325	4.022
Passivo Descoberto	1.491	906
Outros	(1.755)	(1.869)
Saldo em 31 de março de 2020	622.925	83.210

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS - CONSOLIDADO

Os empréstimos e financiamentos obtidos, do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, direito sobre créditos de clientes e fianças dadas pela própria Kallas. Os Empréstimos obtidos através do instrumento de Cédula de Crédito Bancário, CCB, possuem garantia em alienação fiduciária de imóvel e/ou cessão fiduciária de certificados de depósito bancários, CDB. A companhia possui cláusulas restritivas (“covenants”) em seus contratos relacionadas a restrições não-financeiras, tais como, decretação de falência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial, entre outras.

Tipo de operação	31/03/2021	31/12/2020
Sistema Financeiro de Habitação – SFH	88.289	121.040
Capital de Giro - Banco ABC (a)	40.016	40.014
Circulante	60.198	78.670
Não circulante	68.107	82.384

Dívida	Empresas	Bancos	Data do Vencimento	Taxa de Juros Efetiva a.a.
Capital de Giro	KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.	Banco ABC S/A	dez/21	3,100%
Capital de Giro	KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.	Banco ABC S/A	dez/24	3,750%
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	NEW ORLEANS EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA	Banco do Brasil S/A	jan/23	8,300%
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	DENVER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Banco do Brasil S/A	dez/22	8,300%
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	KALLAS-MOFARREJ II EMPREENDIME IMOB LTDA	Banco Bradesco S/A	jul/21	9,300%
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	KALLAS-MOFARREJ II EMPREENDIME IMOB LTDA	Banco Bradesco S/A	jul/21	9,300%
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	TEMPUS MOEMA EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA	Banco Itaú S/A	jan/22	9,000%
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	EVOLUTE PENHA EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA	Banco Itaú S/A	dez/22	7,700%

Notas Explicativas

As parcelas não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Vencimento:		
2022	31.629	47.153
2023 em diante	<u>36.478</u>	<u>35.231</u>
	<u>68.107</u>	<u>82.384</u>

- (a) Em 30 de dezembro de 2020, a Companhia captou dois empréstimos junto ao Banco ABC totalizando R\$40.000 mil, sendo R\$10.000 mil com taxa de CDI+3,10% a.a. e R\$30.000 mil com taxa de CDI + 3,75% a.a.

O mapa de movimentação dos empréstimos e financiamentos é conforme segue:

Saldo em 31 de dezembro de 2019	103.420
Adição/Liberação	123.686
Amortização	(75.350)
Juros Pagos	(7.552)
Juros Incorridos	2.111
Capitalização de juros (b)	<u>14.739</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	161.054
Adição/Liberação	4.394
Amortização	(39.716)
Juros Pagos	(335)
Juros Incorridos	1.927
Capitalização de juros (b)	<u>981</u>
Saldo em 31 de março de 2021	<u>128.305</u>

- (b) Os juros incorridos foram capitalizados e estão reconhecidos na rubrica “imóveis a comercializar”. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização em 2021 foi em média 8,65% (7,98% em 31 de dezembro de 2020).

Os próprios empreendimentos são dados em garantia dos empréstimos tomados.

10. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

Posição resumida das obrigações trabalhistas em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Salários e benefícios a pagar	632	698	919	927
Encargos sociais	380	256	632	533
Provisões trabalhistas	1.705	1.253	2.594	1.830
Empréstimos consignados	-	-	43	40
Total	<u>2.717</u>	<u>2.207</u>	<u>4.188</u>	<u>3.330</u>

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

11. CRÉDITOS E OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS**11.1. Impostos a recuperar**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
IRPJ	2.372	8.408	2.492	8.570
INSS	6.268	6.260	6.281	6.260
CSLL	2.546	2.527	2.576	2.548
IRRF	154	150	154	151
Outros	79	143	91	153
Total	11.419	17.488	11.594	17.682

11.2. Obrigações tributárias a recolher

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Imposto de renda	-	-	786	792
Contribuição social	-	-	295	347
RET a recolher	-	-	1.732	2.110
COFINS	12	10	172	93
PIS/PASEP	2	2	37	20
Imposto sobre serviços	71	44	159	130
Impostos retidos de terceiros	81	92	614	676
Total	166	148	3.795	4.168

11.3. Impostos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na nota explicativa nº 3.2. Abaixo simples resumo dos saldos em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

Descrição	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Passivo		
PIS/COFINS	4.862	5.007
IRPJ	2.861	2.972
CSLL	1.530	1.576
Total	9.253	9.555
Circulante	6.170	5.255
Não circulante	3.083	4.300

Notas Explicativas**12. PARTES RELACIONADAS**

Abaixo resumo das partes relacionadas ativas e passivas em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

Ativo Controladas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Partes relacionadas conta corrente (a)	4.735	5.011	-	-
Total Controladas	4.735	5.011	-	-
Controladas em conjunto				
MEP	5.051	4.212	20.471	17.403
Demais empresas do grupo (b)	116.448	97.877	3.542	650
Total	121.499	102.089	24.013	18.053
Total do Ativo	<u>126.234</u>	<u>107.100</u>	<u>24.013</u>	<u>18.053</u>
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	126.234	107.100	24.013	18.053
Passivo Controladas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Partes relacionadas conta corrente (a)	67.018	51.007	-	-
Total Controladas	67.018	51.007	-	-
Controladas em conjunto				
Por equivalência patrimonial	11.405	11.493	13.875	13.464
Demais empresas do grupo	31.884	38.893	15.455	15.789
Total	43.289	50.386	29.330	29.253
Total do Passivo	<u>110.307</u>	<u>101.393</u>	<u>29.330</u>	<u>29.253</u>
Circulante	110.307	101.393	29.330	29.253
Não circulante	-	-	-	-

(a) Referem-se a contas corrente sobre os quais não há incidência de encargos financeiros nem prazo definido para recebimento/pagamento, e recursos transferidos entre as empresas do grupo, os quais poderão ser baixados por aumento ou redução de capital.

(b) Deste saldo a receber, o principal montante de R\$65.800 refere-se a empresa Kallas Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda. O mesmo foi quitado em 30 de abril de 2020.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, são de 24 a 36 meses.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

A Companhia apresentou saldos de receitas e custos com partes relacionadas como demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receitas de prestação de serviços - Partes relacionadas	3.599	747	4.539	910

12.1. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controles das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

No trimestre findo em 31 de março de 2021 não houve pagamento e benefícios de curto prazo, tais como salários, encargos, bônus e outros. Em caso de remuneração, os efeitos são reconhecidos como despesas gerais e administrativas.

13. PROVISÕES PARA RISCOS

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

O critério utilizado para estimativa de perda baseia-se na legislação aplicável, nos precedentes jurisprudenciais, assim como no entendimento, a juízo dos consultores jurídicos e da administração, da melhor doutrina. E estão classificadas como:

- Provável - os eventos futuros que provavelmente ocorrerão.
- Possível - os eventos futuros que possivelmente ocorrerão, mas com menos chances que os prováveis e mais chances que os remotos.
- Remoto - os eventos futuros com menos chances de ocorrerem.

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2021, as movimentações nas provisões para contingências estão sumarizadas a seguir:

	Controladora			
	Processos cíveis	Processos Trabalhistas	Processos Tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	6.846	1.231	1.487	9.564
Adições	4.290	6.319	-	10.609
Baixas/transferências	(842)	(515)	-	(1.357)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	10.294	7.035	1.487	18.816
Adições	195	272	-	467
Baixas/transferências	(314)	(544)	-	(858)
Saldo em 31 de março de 2021	<u>10.175</u>	<u>6.763</u>	<u>1.487</u>	<u>18.425</u>

Notas Explicativas

	Consolidado			
	Processos cíveis	Processos Trabalhistas	Processos Tributários	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	19.701	1.231	1.491	22.423
Adições	5.132	9.001	-	14.133
Baixas/transferências	(10.593)	(3.177)	-	(13.770)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	14.240	7.055	1.491	22.786
Adições	1.154	264	459	1.877
Baixas/transferências	(999)	(544)	-	(1.543)
Saldo em 31 de março de 2021	<u>14.395</u>	<u>6.775</u>	<u>1.950</u>	<u>23.120</u>

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de março de 2021, de processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários “atribuídos em sua grande parte a ações trabalhistas, prestadores de serviços, discussão tributária de análise fiscal e ações de clientes”. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$16.474 (R\$21.422 em 2020), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

13.1. Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Processos Cíveis (i)	13.740	10.564	14.883	11.944
Processos Trabalhistas	257	259	257	301
Processos Tributárias	-	-	707	-
	<u>13.997</u>	<u>10.823</u>	<u>15.847</u>	<u>12.245</u>
Circulante	367	259	2.217	1.681
Não circulante	13.630	10.564	13.630	10.564

- (i) Aplicação financeira, registrada como caixa restrito no não circulante, realizada pela Kallas, para oferecer Garantia à Ação de Execução, promovida pelos Permutantes do Terreno, referente ao Empreendimento Marine. Os permutantes, ao invés de receberem as unidades que fazem jus, conforme contrato celebrado, optaram por promover a presente execução, objetivando receber o devido em dinheiro. Inconformados estamos litigando. O caso encontra-se no STJ para julgamento. Conforme Aplicação em CDB Flex Empresarial perante a CEF nº 20160930000372 no valor de R\$8.000.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

14. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES - CONSOLIDADO

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros.

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Credores por aquisição de imóveis	66.033	66.642
Permuta física	143.520	107.927
Permuta financeira	41.787	17.000
Adiantamentos de clientes	25.419	18.939
	<u>276.759</u>	<u>210.508</u>
Circulante	58.700	54.766
Não circulante	218.059	155.742
2021	64.274	17.505
2022 em diante	<u>153.785</u>	<u>138.237</u>
	<u>218.059</u>	<u>155.742</u>

Refere-se a permutas para futuros empreendimento a serem lançados de acordo com o plano aprovado pela Administração da Companhia. A previsão para novos lançamentos é a partir de 2021.

São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDOCapital social

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, conforme artigo 5º do Estatuto Social, o capital social da controladora, totalmente subscrito e integralizado é de R\$553.783, representado por 94.612 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Os acionistas da Companhia são conforme segue:

Acionista	Participação	
	31/03/2021	31/12/2020
Emilio Rached Esper Kallas	12,65%	12,65%
Raphael Esper Kallas	4,02%	4,03%
Thiago Esper Kallas	4,01%	4,01%
Ther Gold Participações e Administração S.A.	79,32%	79,32%
Total	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>
Cálculo do lucro por Ação		
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
<u>Numerador básico</u>		
Lucro não distribuído	12.406	13.897
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	12.406	13.897

Notas Explicativas

<u>Denominador básico (em milhares de ações)</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Média ponderada do número de ações	94.612	37.385
Lucro básico por ação em Reais	0,1311	0,3717

16. RECEITA OPERACIONAL E CUSTOS DOS IMÓVEIS VENDIDOS

Apresentamos a seguir a composição de receita líquida e dos custos relacionados às receitas de venda de imóveis, prestação de serviços de construção, taxa de administração entre outras receitas operacionais:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Receita operacional bruta				
Com venda de imóveis	-	-	88.411	90.253
Com prestação de serviços	3.598	984	4.539	1.147
Comissões e corretagens (i)	-	-	3.208	-
Outras Receitas	-	-	1.328	423
(-) AVP	-	-	(663)	(461)
(-) Reversão de provisão para Distrato	-	-	4.830	225
(-) Impostos incidentes	(328)	(102)	(2.950)	(2.143)
Receita operacional líquida	3.270	882	98.703	89.444
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(49.018)	(54.234)
Custo Financeiro	-	-	(1.354)	(2.561)
Provisão p/ distrato – custo	-	-	(4.540)	(111)
Provisão para Garantia	-	-	(570)	(281)
Custo prestação de serviço	-	-	-	(22)
Custo total dos imóveis vendidos	-	-	(55.482)	(57.209)
Lucro bruto	3.270	882	43.221	32.235

- (i) Refere-se a receita com comissões e corretagens da KV Intermediações Ltda, empresa constituída em 16 de novembro de 2020.

17. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

17.1. Despesas administrativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Despesas com salários e encargos	(4.727)	(2.024)	(6.811)	(2.966)
Despesas com benefícios a empregados	(685)	(113)	(1.006)	(144)
Despesas com serviços prestados	(1.387)	(731)	(2.557)	(1.310)
Despesas com informática	-	(322)	(139)	(322)
Despesas com manutenção de imóveis concluídos	(266)	(547)	(1.120)	(685)
Despesas com aluguéis e condomínios	(654)	(233)	(1.196)	(1.531)
Outras despesas gerais e administrativas	(1.402)	(532)	(2.127)	(1.064)
Total das despesas administrativas	(9.121)	(4.502)	(14.956)	(8.022)

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

17.2. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Despesas com comissões e corretagens	-	(5)	(819)	(133)
Despesas com estande de vendas	(47)	(79)	(2.394)	(650)
Despesas com propaganda e publicidade	(816)	(181)	(8.376)	(1.784)
Outras despesa com marketing	-	(81)	(47)	(226)
Total das despesas comerciais	<u>(863)</u>	<u>(346)</u>	<u>(11.636)</u>	<u>(2.793)</u>

17.3. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Despesas com processos cíveis e trabalhistas	-	(43)	(70)	(151)
Provisões para contingências	(441)	-	(1.450)	-
Ganho e perda com participações	-	1.668	-	1.683
Outras receitas e (despesas)	<u>(6.467)</u>	<u>(32)</u>	<u>(6.844)</u>	<u>(941)</u>
	<u>(6.908)</u>	<u>1.593</u>	<u>(8.364)</u>	<u>591</u>

18. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeira	373	170	493	258
Variação monetária ativa	27	805	7.594	836
Correção monetária ativa	-	-	828	3
Outras receitas	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>28</u>	<u>1.259</u>
	<u>402</u>	<u>975</u>	<u>8.943</u>	<u>2.356</u>
Despesas financeiras				
Variação monetária passiva	-	-	-	(30)
Correção monetária passiva	-	-	(708)	(4)
Juros sobre financiamento de construção	-	-	(1.383)	(1.211)
Juros sobre capital de giro	(546)	-	(546)	-
Descontos concedidos	-	-	(499)	(561)
Outras despesas	<u>(93)</u>	<u>(14)</u>	<u>(304)</u>	<u>(165)</u>
	<u>(639)</u>	<u>(14)</u>	<u>(3.440)</u>	<u>(1.971)</u>
RESULTADO FINANCEIRO	<u>(237)</u>	<u>961</u>	<u>5.503</u>	<u>385</u>

Notas Explicativas**19. RECONCILIAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	12.406	13.897	17.688	20.069
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%	34%	34%
Expectativa de débito de imposto de renda e contribuição social	(4.218)	(4.725)	(6.014)	(6.823)
Efeito de impostos sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	8.951	5.228	1.367	(764)
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	-	-	11.207	7.060
Créditos fiscais (não) constituídos (i)	(4.733)	(503)	(9.431)	(1.678)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-	(2.871)	(2.205)
Imposto de renda e contribuição social – Corrente	-	-	(3.029)	(1.350)
Imposto de renda e contribuição social – Diferido	-	-	158	(855)

20. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO – INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS - CONSOLIDADO

Estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias. Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 01 e ao Ofício Circular CVM/SEP 02/2018, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados (vide nota explicativa nº 16), e os adiantamentos recebidos estão apresentados nas rubricas “credores por aquisição de imóveis” e “adiantamentos de clientes” (vide nota explicativa nº 14).

As informações acerca dos empreendimentos em construção em 31 de março de 2021 e 31 de março de 2020 são como segue:

Empreendimentos em Construção	31/03/2021	31/03/2020
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas:	562.601	381.180
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas:		
Receita de vendas apropriadas	389.521	205.371
Distratos - receitas estornadas	(35.927)	(11.936)
	353.594	193.435
Receita de vendas a apropriar (a - b)	209.007	187.745
(ii) Receita indenização por distratos:	2.004	735

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Empreendimentos em Construção	31/03/2021	31/03/2020
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (CPC 47, item 9):		
(iv) Provisão para distratos (passivo):		
Ajuste em receitas apropriadas	11.390	3.471
Ajuste em contas a receber de clientes	(9.854)	(3.471)
Receita indenização por distratos	(2.004)	(735)
	<u>(468)</u>	<u>(735)</u>
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas:		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	367.186	228.485
Custo incorrido <u>líquido</u>		
(b) Custos de construção incorridos	(229.833)	(110.261)
Encargos financeiros apropriados	(2.045)	(1.089)
(c) Distratos - <u>custos de construção</u>	-	-
Distratos - encargos financeiros	-	-
	<u>(231.879)</u>	<u>(111.350)</u>
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a + b + c)	<u>137.353</u>	<u>118.224</u>
Driver custo incorrido/custo orçado (sem encargos financeiros)	62,5932%	48,2575%
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	306.304	274.011
Custo incorrido <u>líquido</u>		
(b) Custos de construção incorridos	(155.274)	(138.219)
Encargos financeiros	(1.297)	(2.629)
Apropriados unidades vendidas	-	-
	<u>(156.570)</u>	<u>(140.848)</u>
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a + b)	<u>151.030</u>	<u>135.793</u>

As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescidos de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.

- a) “Importante ressaltar que os valores estão brutos de: Provisões para garantia, impostos, provisões para distratos e ajuste a valor presente”.

Notas Explicativas**21. SEGUROS**

A Companhia mantém seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntários causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de março de 2021:

Modalidade seguro	Cobertura R\$ mil
Riscos de engenharia	273
Garantia imobiliária	2.092
	<u>2.365</u>

As vigências médias das apólices de 3 anos.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração.

	Controladora		Consolidado		
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	Classificação
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	59.775	79.537	97.009	122.250	Custo amortizado
Contas a receber	459	651	232.164	235.017	Custo amortizado
Partes relacionadas	126.234	107.100	24.013	18.053	Custo amortizado
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	40.016	40.014	128.305	161.054	Custo amortizado
Fornecedores	1.085	662	18.088	11.425	Custo amortizado
Créditos a pagar com partes relacionadas	110.307	101.393	29.330	29.253	Custo amortizado

A operação da Companhia está sujeita aos fatores de riscos abaixo descritos:

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação das unidades residenciais comercializadas nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

Os vencimentos dos instrumentos financeiros que impactam a liquidez da Companhia são conforme segue:

Controladora	31/03/2021		31/12/2020	
	Empréstimos	Fornecedores	Empréstimos	Fornecedores
Até 1 ano	10.004	1.085	10.825	662
De 2 a 3 anos	30.012	-	29.189	-
Total	<u>40.016</u>	<u>1.085</u>	<u>40.014</u>	<u>662</u>
Consolidado	31/03/2021		31/12/2020	
	Empréstimos	Fornecedores	Empréstimos	Fornecedores
Até 1 ano	60.198	18.088	78.670	11.425
De 1 a 3 anos	68.107	-	82.384	-
Total	<u>128.305</u>	<u>18.088</u>	<u>161.054</u>	<u>11.425</u>

b) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia poderá efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos empréstimos.

Notas Explicativas

O cálculo do índice de alavancagem, definido como o quociente da divisão entre o patrimônio líquido pela dívida líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa nº 9)	40.016	40.014	128.305	161.054
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (nota explicativa nº 5)	(59.775)	(79.537)	(97.009)	(122.250)
Dívida líquida	(19.759)	(39.523)	31.296	38.804
Patrimônio líquido	656.036	643.630	726.655	711.838
Patrimônio líquido e dívida líquida	636.277	604.107	757.951	750.642

Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o trimestre findo em 31 de março de 2021 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de março de 2021, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- (a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI.
- (b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR).
- (c) Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M).

Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 31 de março de 2021 a análise de sensibilidade é conforme segue:

Operação	Indexador	Base	Taxa esperada	Cenário base	Cenários - Alta			Cenários - Queda		
					I	II	III	I	II	III
					10%	25%	50%	10%	25%	50%
Aplicações financeiras	CDI	89.554	2,75%	2.463	2.217	1.847	1.232	(2.217)	(1.847)	(1.232)
Empréstimos	CDI	128.305	8,30%	10.649	9.584	7.987	5.325	(9.584)	(7.987)	(5.325)
Contas a receber - imóveis em construção	INCC	158.795	7,40%	11.751	10.576	8.813	5.876	(10.576)	(8.813)	(5.876)

As taxas futuras do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (2,75%), consideram um horizonte de 12 meses a partir de 31 de março de 2021, com base nas taxas futuras disponibilizadas no website da B3.

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

As taxas futuras do INCC (7,40%), consideram a média das variações mensais dos últimos 12 meses deste Índice, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas, uma vez que não há dados públicos sobre as taxas futuras desta natureza.

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas e captação de novos empréstimos.

c) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

Notas Explicativas

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

23. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de março de 2021, as transações que não afetaram caixa e equivalentes são R\$70.349 que refere-se a dação de imóveis e impactas as linhas de imóveis a comercializar e adiantamentos de clientes.

24. INFORMAÇÃO POR SEGMENTO

A Administração da Companhia segrega os produtos de incorporação de acordo com os tipos de padrões e valores do mercado do ramo de incorporação imobiliário, desde o segmento de baixa renda, econômico, médio e alto padrão, com o objetivo de analisar o lucro bruto e os retornos dos investimentos empregados nestes empreendimentos.

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

A seguir, é apresentada uma análise das receitas e dos custos da Companhia por segmento reportável em 31 de março de 2021 e 2020:

Descrição	31/03/2021		
	Kazzas Incorp Consolidado	Kallas Arkhes Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas	37.224	61.479	98.703
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(24.114)	(31.368)	(55.482)
(=) Lucro bruto	<u>13.110</u>	<u>30.111</u>	<u>43.221</u>
Equivalência patrimonial	-	-	4.022
Resultado operacional	-	-	(35.058)
Resultado financeiro líquido	-	-	5.503
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(2.871)
Lucro líquido	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.817</u>

Notas Explicativas

Kallas Incorporações e Construções S.A.

Descrição	31/03/2020		
	Kazzas Incorp Consolidado	Kallas Arkhes Consolidado	Consolidado
Receita líquida de vendas	41.324	48.120	89.444
(-) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(28.419)	(28.790)	(57.209)
(=) Lucro bruto	<u>12.905</u>	<u>19.330</u>	<u>32.235</u>
Equivalência patrimonial	-	-	(2.246)
Resultado operacional	-	-	(10.305)
Resultado financeiro líquido	-	-	385
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(2.205)
Lucro líquido	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17.864</u>

25. EFEITO DO CORONAVÍRUS NAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

Diante do cenário que estamos vivenciando desde o mês de março de 2020, em decorrência da pandemia do coronavírus ("COVID-19"), a Companhia sempre teve como uma de suas principais preocupações, a segurança e o bem-estar de seus colaboradores, clientes e prestadores de serviço.

Neste sentido, antes mesmo das autoridades oficiais determinarem a quarentena, a Companhia providenciou com extrema rapidez e profissionalismo, equipamentos e condições para que a totalidade dos colaboradores alocados no escritório, pudessem exercer suas atividades remotamente.

Atualmente a Companhia permanece com sistema híbrido, onde alguns colaboradores permaneceram em trabalho remoto e outros, não incluídos em grupo de risco, estão trabalhando presencialmente. Adequamos nosso escritório aos protocolos sanitários e estamos realizando periodicamente a testagem de colaboradores com suspeita de COVID. Continuaremos atentos às melhores práticas sanitárias e ao cuidado da saúde de nossos colaboradores.

Na totalidade das obras, as quais tiveram seu regular funcionamento, foram adotadas as recomendações divulgadas pelos protocolos do setor, tendo a Companhia, inclusive, contratado um médico que vem realizando exames individuais, em todas as equipes de produção, para identificação de eventuais focos de contágio, bem como imediata implantação do que venha ser cabível, tanto em relação às práticas médicas como na orientação sobre higiene, distanciamento social e cuidados no deslocamento entre as residências e obras.

Assim, dentre os diversos procedimentos implantados nas obras, destacam-se: testes de COVID-19 para os funcionários, afastamento temporário dos colaboradores enquadrados em grupo de risco, uso obrigatório de máscaras em todos os ambientes, medição de temperatura corporal na entrada e durante a jornada, disponibilização de álcool gel, intensificação na higienização dos canteiros, restrição do número de colaboradores nos refeitórios e vestiários, instituição de turnos alternados para entradas e saídas dos funcionários, a fim de evitar também a utilização de transporte público em horário de pico.

A Companhia vem monitorando o número efetivo de colaboradores nas obras e constatou que, acima de 95% dos trabalhadores permaneceram no curso normal de suas atividades, garantindo, assim, o bom andamento do cronograma de produção dos Empreendimentos.

Notas Explicativas

Os efeitos econômicos da pandemia e segunda onda de avanço do vírus continuam a serem verificados na comercialização das unidades que, em razão do fechamento dos estandes de vendas e das incertezas sobretudo na manutenção da atividade econômica do país, ainda provocaram um impacto no período compreendido neste trimestre. Porém, tal impacto foi inferior ao que verificamos durante os períodos de restrições em 2020.

A esteira de aprovações de projetos e respectivos lançamentos continuam a ser impactados pelos efeitos da pandemia. Os órgãos públicos, apesar de se adequarem ao novo cenário de trabalho remoto, ainda trabalham com um atraso nas análises e por consequência impactam nossas datas de lançamento. Neste trimestre não tivemos lançamentos realizados.

Com relação ao fluxo de recebimentos das unidades já vendidas, continuamos com as negociações e analisamos cada caso, objetivando, sobretudo, sermos solidários ao momento enfrentado pelos clientes e, consequentemente, evitar o distrato das unidades. Quanto a este aspecto, no primeiro trimestre deste ano, tivemos um volume de distratos que havia sido capturado pela Administração, em linha com suas estimativas anteriormente divulgadas para o exercício de 2020.

A Administração da Companhia acredita que mantendo a condução de seu negócio com diligência e responsabilidade, continuará apta a criar soluções e a apresentar produtos inovadores, diferenciados e superiores na qualidade.

Não foram identificadas outras alterações operacionais, bem como, impactos nas estimativas assumidas e/ou outros riscos adicionais de mercado

26. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

O Conselho de Administração aprovou essas informações financeiras intermediárias e autorizou sua divulgação em 11 de maio de 2021.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Kallas Incorporações e Construções S.A.

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfases

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes a 31 de março de 2020

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.5, em decorrência da correção de erros e reclassificações identificadas pela Companhia, os valores correspondentes referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2020, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23, ou CPC 23, (Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro). Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2021

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Randal Ribeiro Sylvestre
Contador
CRC nº 1 SP 265237/O-5

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480**

A Diretoria da Kallas Incorporações e Construções S.A., sociedade por ações com sede na rua João Lourenço, nº 432, CEP 04508-030, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.146.451/0001-06 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

13 de maio de 2021.

Emilio Rached Esper Kallas
Diretor Presidente

Raphael Esper Kalllas
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Thiago Esper Kallas
Diretor

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480

A Diretoria da Kallas Incorporações e Construções S.A., sociedade por ações com sede na rua João Lourenço, nº 432, CEP 04508-030, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.146.451/0001-06 ("Companhia"), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

13 de maio de 2021.

Emilio Rached Esper Kallas
Diretor Presidente

Raphael Esper Kalllas
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Thiago Esper Kallas
Diretor