



## **Demonstrações Financeiras**

**MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.**

**Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de  
dezembro de 2019 e  
Relatório do Auditor Independente**

## **MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.**

### **Demonstrações Financeiras**

31 de dezembro de 2019

#### **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais .....	4
Demonstração dos resultados .....	5
Demonstração dos resultados abrangentes.....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	7
Demonstração dos fluxos de caixa .....	8
Demonstração do valor adicionado .....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	10



KPMG Auditores Independentes  
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários  
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil  
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil  
Telefone +55 (31) 2128-5700  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos diretores e acionistas da**  
**MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.**  
Belo Horizonte – MG

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade mobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

## Reconhecimento de Receita nas Investidas - estimativa da mensuração do progresso para satisfação da obrigação de desempenho

Veja as Notas 2.7.1, 2.7.7 e 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>A Companhia detém, de forma direta e indireta, participações em investidas que são mensuradas pelo método de equivalência patrimonial. Essas investidas possuem estimativas relevantes relacionadas ao reconhecimento da receita nos termos do CPC 47 – Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018. O reconhecimento de receita requer a mensuração do progresso das investidas em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.</p> <p>Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teriam sobre as demonstrações financeiras da Companhia em relação aos investimentos e resultado de equivalência patrimonial, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) Avaliação do desenho e implementação dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras;</li><li>(ii) Com base em uma amostra de empreendimentos, obtivemos os orçamentos preparados pelas empresas com as respectivas aprovações e confrontamos com os registros contábeis. Confrontamos também, por amostragem, os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte;</li><li>(iii) Avaliação da natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos incorridos e a incorrer, assim como exceções identificadas na avaliação de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período;</li><li>(iv) Recálculo da receita incorrida para todos os empreendimentos das investidas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis;</li><li>(v) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos dos investimentos e resultado em equivalência patrimonial, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.</p>

## Outros assuntos

### Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação não é requerida às companhias fechadas, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está reconciliada as demais demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente preparada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e está consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

### Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 27 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes

CRC SP-014428/O-6 F-MG



Felipe Augusto Silva Fernandes

Contador CRC MG-091337/O-5 T-SP

**MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTANDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018  
Valores expressos em milhares de reais - R\$

<u>ATIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	<b>217</b>	9.795
Títulos e valores mobiliários	4	<b>4.002</b>	79.580
Contas a receber	5	<b>4.331</b>	4.783
Estoque	6	<b>1.149</b>	21.829
Outros		<b>4.107</b>	4.144
Total do ativo circulante		<b>13.806</b>	120.131
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Contas a receber	5	<b>66.621</b>	46.677
Estoque	6	<b>11.798</b>	35.556
Outros		<b>1.186</b>	950
Total do ativo realizável a longo prazo		<b>79.605</b>	83.183
Investimentos participações societárias	7	<b>233.960</b>	215.108
Imobilizado	8	<b>3.936</b>	3.730
Outros		<b>94</b>	144
Total do ativo não circulante		<b>317.595</b>	302.165
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>331.401</b>	422.296
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>			
Fornecedores		<b>2.657</b>	2.627
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	<b>189.981</b>	63.721
Salários, encargos sociais e benefícios		<b>3.777</b>	4.102
Impostos e contribuições a recolher		<b>951</b>	795
Lucros / Dividendos a Pagar		<b>500</b>	0
Obrigações com empresas ligadas	12	<b>820</b>	3.426
Passivo a descoberto - Investimentos	7	<b>7.690</b>	5.374
Contas a pagar de terrenos	10	<b>7.253</b>	30.701
Total do passivo circulante		<b>213.629</b>	110.746
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	<b>99.944</b>	279.247
Provisão para contingências	11	<b>26</b>	77
Contas a pagar de terrenos	10	<b>3.391</b>	21.591
Total do passivo não circulante		<b>103.361</b>	300.915
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	13	<b>13.002</b>	12.941
Reserva de lucros		<b>1.496</b>	(2.219)
Ajuste de avaliação patrimonial		<b>(87)</b>	(87)
Total do patrimônio líquido		<b>14.411</b>	10.635
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>331.401</b>	422.296

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2019 E DE 2018  
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	2019	2018
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais		(143)	(198)
Despesas gerais e administrativas	15	(11.801)	(10.532)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		1.565	(794)
Resultado em participação societária	7	<u>29.595</u>	<u>37.932</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		19.216	26.408
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	16	(17.952)	(16.159)
Receitas financeiras		3.059	3.561
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>4.323</u>	<u>13.810</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>4.323</u>	<u>13.810</u>
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$)	14	0,078629	0,073262

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado do exercício	4.323	13.810
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
<b>Total de resultados abrangentes do exercício</b>	<b><u>4.323</u></b>	<b><u>13.810</u></b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO.  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Reservas de Lucros				Ajustes de Avaliação Patrimonial	Lucros Acumulados	Total
	Capital Social	Reserva Legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	<u>12.906</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(87)</u>	<u>(12.201)</u>	<u>618</u>
Efeito da adoção inicial do CPC 48	-	-	-	-	-	(3.828)	(3.828)
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2018	12.906	-	-	-	(87)	(16.029)	(3.210)
Aumento de capital	35	-	-	-	-	-	35
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	13.810	13.810
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	<b>12.941</b>	-	-	-	<b>(87)</b>	<b>(2.219)</b>	<b>10.635</b>
Aumento de capital	61	-	-	-	-	-	61
Ações em Tesouraria	-	-	-	(108)	-	-	(108)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	4.323	4.323
Destinação do lucro líquido:							
Constituição de reserva legal	-	105	-	-	-	(105)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(500)	(500)
Retenção de lucros	-	-	1.499	-	-	(1.499)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	<b>13.002</b>	<b>105</b>	<b>1.499</b>	<b>(108)</b>	<b>(87)</b>	<b>-</b>	<b>14.411</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**

## DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Em R\$ mil)

	Nota explicativa	31/12/19	31/12/18
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		4.323	13.810
Depreciação e amortização		740	629
Resultado financeiro		11.949	22.274
Resultado em participação societária		(29.595)	(37.932)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(51)	-
Impostos diferidos			
Caixa Gerado nas Operações		<b>(12.634)</b>	<b>(1.219)</b>
Aumento nos ativos operacionais:			
(Aumento) redução de contas a receber e partes relacionadas		(19.491)	(18.307)
(Aumento) redução de estoque		2.785	(26.468)
(Aumento) redução de outros ativos		(199)	1.557
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores		31	223
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e benefícios		(325)	452
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		155	171
Aumento (redução) de contas a pagar de terrenos		1.863	(890)
Aumento (redução) de outros passivos		(1.858)	24.288
Juros pagos	9	(16.338)	(21.316)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<b>(33.377)</b>	<b>(40.289)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Aumento em títulos e valores mobiliários		78.063	(27.200)
Aumento Líquido com a opção de ações		(47)	35
Redução (aquisição/aporte) em investimentos		21.993	10.839
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(894)	(2.387)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<b>99.115</b>	<b>(18.712)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas		(2.664)	(1.508)
Valores recebidos de empréstimos, líquidos	9	-	99.442
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	(60.016)	(58.165)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<b>(62.680)</b>	<b>39.769</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>(9.576)</b>	<b>(20.451)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		9.795	30.246
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período		219	9.795
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>(9.576)</b>	<b>(20.451)</b>

**MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**

## DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota	31/12/19	31/12/18
RECEITAS			
Vendas de mercadorias, produtos e serviços		-	(30)
Outras receitas		<u>2.039</u>	<u>481</u>
		<u>2.039</u>	<u>451</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)			
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos		-	(10)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		<u>(2.759)</u>	<u>(3.173)</u>
		<u>(2.759)</u>	<u>(3.183)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO		<u>(720)</u>	<u>(2.732)</u>
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO		<u>(740)</u>	<u>(629)</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE		<u>(1.460)</u>	<u>(3.361)</u>
VALOR ADICIONADO DO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA			
Resultado de equivalência patrimonial	7	29.595	37.932
Receitas financeiras		<u>3.059</u>	<u>3.561</u>
		<u>32.654</u>	<u>41.493</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		<u>31.194</u>	<u>38.132</u>
Pessoal:		<u>5.595</u>	<u>5.154</u>
Remuneração direta		<u>4.588</u>	<u>4.204</u>
Benefícios		<u>336</u>	<u>344</u>
F.G.T.S		<u>671</u>	<u>606</u>
Impostos, taxas e contribuições:		<u>2.450</u>	<u>2.230</u>
Federais		<u>2.398</u>	<u>2.176</u>
Municipais		<u>52</u>	<u>54</u>
Remuneração de capitais de terceiros:		<u>18.826</u>	<u>16.938</u>
Juros		<u>17.987</u>	<u>16.206</u>
Aluguéis		<u>840</u>	<u>740</u>
Outros		<u>(1)</u>	<u>(8)</u>
Remuneração de Capitais Próprios:		<u>4.323</u>	<u>13.810</u>
Lucros retidos/Prejuízo do exercício		<u>4.323</u>	<u>13.810</u>
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		<u>31.194</u>	<u>38.132</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1. Contexto operacional

A MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (“Companhia”), suas controladas em conjunto e coligadas (“investidas”) têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção, comercialização e aluguel de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia em parceria com a MRV Engenharia e Participações S.A. ou com outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação nas sociedades em conta de participação (“SCP”) e sociedades com propósitos específicos (“SPE”), para desenvolver o empreendimento. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Barão Homem de Melo, nº 2.222, sala 802 A, 8º andar, bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.578.564/0001-31.

A Administração substituiu lideranças das principais áreas de negócio da Companhia e estruturou uma nova Diretoria de BackOffice, está motivada com sucesso das medidas adotadas para aprimorar o desempenho econômico e financeiro. A geração de lucro mostra como o negócio está sendo bem gerido e demonstra uma forte tendência de melhoria do capital circulante líquido nos próximos anos.

As demonstrações financeiras foram preparadas sob o pressuposto da continuidade operacional da Companhia, considerando que o fluxo de caixa necessário nestas operações será garantido pelo suporte de recursos financeiros oriundos dos acionistas, se necessário.

## 2. Apresentação das demonstrações contábeis, bases de elaboração e resumo das principais práticas contábeis

### 2.1. Apresentação das demonstrações contábeis

#### I. Declaração de conformidade:

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

#### II. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme

descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

## 2.2. Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para a Companhia e todos os empreendimentos (controladas em conjunto e coligadas) que possuímos participação, para todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras.

### (a) Investimentos em controladas em conjunto e coligadas

Os acordos de empreendimento em conjunto que envolvem a constituição de uma entidade separada na qual cada empreendedor detenha uma participação são chamados de empresas ou SPE ou SCP com controle compartilhado ou coligada.

A Companhia apresenta suas participações em empresas controladas em conjunto e não controladas, nas suas demonstrações financeiras, usando o método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 7.

### (b) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas na Companhia e suas investidas quando da avaliação da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; contabilização de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; do programa de opções de compra de ações; do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito, quando da contabilização da provisão para manutenção de imóveis; e contabilização da receita que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.

A Companhia, as suas controladas em conjunto e coligadas revisam suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no período em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

### (c) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia de suas controladas em conjunto e coligadas e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras é o Real. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto onde indicado de outra forma.

### (d) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são

apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicável as companhias abertas.

(e) Reconhecimento de receita

As controladas em conjunto e coligadas adotaram o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para suas controladas em conjunto e coligadas.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito em troca desses bens ou serviços, e está baseado em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

1. Identificação do contrato;
2. Identificação das obrigações de desempenho;
3. Determinação do preço da transação;
4. Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
5. Reconhecimento da receita.

O modelo de negócios das controladas em conjunto e coligadas é predominantemente baseado nos tipos de contratos de compra e venda de imóveis com “Financiamento bancário na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- i. Pagamentos direto à incorporadora
- ii. Financiamento bancário
- iii. Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- iv. Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10 a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

<b>Contratos</b>	<b>Partes</b>	<b>Garantia real do imóvel</b>	<b>Risco de crédito</b>	<b>Risco de mercado</b>	<b>Risco de distrato</b>
<b>Compra e venda</b>	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
<b>Financiamento bancário</b>	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, as sociedades que a Companhia detém participação também celebram contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 85% dos contratos celebrados foram na modalidade de “financiamento na planta”, 13% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) e 2% financiamento próprio.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

<b>Etapas</b>	<b>Critérios atendidos</b>
1º etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Possuem substância comercial;</li> <li>✓ O recebimento da contraprestação é provável;</li> <li>✓ Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados</li> <li>✓ Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</li> </ul>
2º etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3º etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4º etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho, a entrega da unidade imobiliária.
5º etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.



Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- ✓ Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
  - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
  - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- ✓ Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no ato da assinatura do contrato de compra e venda da unidade imobiliária, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- ✓ Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- ✓ As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

As investidas da Companhia reconhecem como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados como “despesas antecipadas” e amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

As investidas contabilizam os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que tem direito.

Os contratos de compra e venda de imóveis, são essencialmente classificados em duas modalidades: contratos “convencionais” e contratos de “venda garantida”. Os contratos convencionais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura. Os contratos na modalidade de venda garantida apresentam cláusulas suspensivas até o momento da assinatura do contrato de financiamento bancário. Em linha com os efeitos jurídicos acima descritos, as receitas dos contratos convencionais são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos e as receitas dos contratos de venda garantida são reconhecidas a partir do momento de assinatura do contrato de financiamento bancário (momento em que a cláusula suspensiva é superada, produzindo-se os efeitos do contrato).

#### Distratos

As controladas em conjunto e coligadas constituem provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

#### (g) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. A Companhia e seus empreendimentos avaliam periodicamente o efeito deste procedimento.

#### (h) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento. Nas demonstrações financeiras os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

#### (i) Redução ao valor recuperável (Impairment) de ativo imobilizado

A Companhia e seus empreendimentos avaliam, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não foi necessário registrar perdas de *impairment*, uma vez que os testes não indicaram perda.

(j) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia ou os empreendimentos que a Companhia possui participação forem parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

*Ativos financeiros*

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

<u>Categorias / mensuração</u>	<u>Condições para definição da categoria</u>
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa, e para os quais os seus fluxos de caixa contratuais correspondam apenas ao pagamento de principal e juros.
A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa, e para os quais os seus fluxos de caixa contratuais correspondam apenas ao pagamento de principal e juros.
A valor justo por meio de resultado (“VJR”)	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros da Companhia, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA:

- ✓ Caixa e equivalentes de caixa - Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor, utilizados na gestão de caixa de curto prazo, e não para outros propósitos.
- ✓ Títulos e valores mobiliários - Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos e renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em poupança; (v) consórcio imobiliário, dentre outras.
- ✓ Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis (registrados nas investidas da Companhia) - Correspondem aos valores a receber da venda das unidades

imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item 2.2 (e) acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.

- ✓ Créditos com empresas ligadas – Correspondem a valores a receber de controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de mútuo.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

A Companhia e suas investidas baixam um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transfere o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

#### *Passivos financeiros*

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros da Companhia e de suas investidas, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

#### (k) Imóveis a comercializar

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, nas investidas, inclusive estoques de terrenos, nas investidas e na Companhia, são registrados pelo valor do custo incorrido de cada unidade, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(l) Imobilizado

Está demonstrado ao valor de custo, deduzido de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. As adições são classificadas como obras em andamento e transferidas para as categorias adequadas quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

(m) Depreciação do imobilizado

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil, seja integralmente baixado, com exceção do item “formas de alumínio”, classificado na classe de imobilizado “Máquinas e equipamentos”, cuja depreciação é calculada pelo método de utilização e terrenos e obras em andamento que não sofrem depreciação. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação/amortização são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é reconhecido prospectivamente.

(n) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação contratual ou legal são atualizados nas datas dos balanços pela aplicação do correspondente índice. Ganhos e perdas decorrentes de variações monetárias são reconhecidos no resultado do exercício de acordo com o regime de competência.

(o) Provisões

As provisões incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(p) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis registradas nas investidas da Companhia são reconhecidas no resultado seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item (f) acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

(q) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações) da Companhia. A Companhia reconhece os custos de remuneração pelo método linear durante o período de serviço requerido (vesting period), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

(r) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes e diferidos.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia e não controladas esperam, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

As investidas adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada empresa com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A Companhia, controladas em conjunto e coligadas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- ✓ Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- ✓ Lucro presumido – Adotado por certas investidas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e

12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

- ✓ Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos (investidas) da Companhia. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

#### Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade nas investidas, conforme descrito no CPC 32 e “IAS 12 - Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado, de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

#### Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08 % em contratos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) conforme limites legais.

A partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo passaram a ter incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

#### (s) Ações em tesouraria

Os instrumentos patrimoniais próprios que foram readquiridos pela Companhia são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Os custos de transação incorridos na aquisição de ações de emissão da Companhia são acrescidos do custo de aquisição dessas ações.

#### (t) Segmento operacional

A Administração da Companhia entende que opera um único segmento operacional, sendo este o segmento de incorporação imobiliária.

(u) Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

(v) Arrendamento

*Arrendamentos em que a Companhia é um arrendador*

A Companhia classifica os arrendamentos em financeiros ou operacionais. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

A Companhia não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

*Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário*

A Companhia avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável e está reconhecido na rubrica “Imobilizado”.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário, representando a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento e está reconhecido na rubrica “Outras contas a pagar”.

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira. Como arrendatário, a Companhia identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos alugueis da sua sede principal e sedes regionais. Os referidos contratos têm vigência entre três e cinco anos e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período.

Ao determinar o prazo de arrendamento, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle da Companhia. A avaliação de extensão dos



contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado do período é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

Os contratos de arrendamentos da Companhia não apresentam impactos significativos nas demonstrações financeiras.

### 3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

A Companhia mensurou inicialmente o CPC 06 (R2) - IFRS 16 “Arrendamentos” a partir de 1º de janeiro de 2019 e, conseqüentemente, identificou que não houve efeito significativo no resultado advindos da adoção e optou por não refletir os efeitos nas demonstrações financeiras.

A Companhia avalia se um contrato é ou contém um arrendamento com base na definição de arrendamento descrita na nota 2.2 (v).

#### *Adoção de novos pronunciamentos contábeis*

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS
- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- IFRS 17 Contratos de Seguros

Uma série de outras novas normas também entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019, mas não afetaram materialmente as demonstrações financeiras do Grupo.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Caixa e bancos	63	182
Certificado e CDB	<u>154</u>	<u>9.613</u>
Total Caixa e equivalentes de caixa	<u>217</u>	<u>9.795</u>
Fundo de investimento	<u>4.002</u>	<u>79.580</u>
Total dos títulos e valores mobiliários	<u>4.002</u>	<u>79.580</u>
Total	<u><u>4.219</u></u>	<u><u>89.375</u></u>

As aplicações financeiras se referem a CDBs e têm rendimentos médios equivalentes a 102,31% do CDI e cláusula de resgate imediato sem qualquer penalização (102,90% do CDI em 31 de dezembro de 2018).

A Companhia possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas do Grupo MRV, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2019, o referido fundo apresentou rendimento médio equivalente a 98,34% do CDI (103,15% do CDI em 31 de dezembro de 2018).

A composição da carteira do fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada conforme segue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Letras financeiras do tesouro (LFT)	1.371	16.859
Operações compromissadas	1.261	24.350
Títulos públicos e privados	639	11.299
Debêntures	551	12.386
Fundos de investimentos não restritos	128	2.135
Certificados de depósitos a prazo	52	12.551
<b>Total</b>	<b><u>4.002</u></b>	<b><u>79.580</u></b>

## 5. Contas a receber

	Nota	<u>31/12/19</u>			<u>31/12/18</u>		
		<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>	<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>
Créditos com empresas ligadas	12(a)	111	66.621	66.732	210	46.677	46.887
Créditos com partes relacionadas	12(a)	3.949	-	3.949	4.288	-	4.288
Recuperação despesas obras		271	-	271	285	-	285
<b>Total</b>		<b><u>4.331</u></b>	<b><u>66.621</u></b>	<b><u>70.952</u></b>	<b><u>4.783</u></b>	<b><u>46.677</u></b>	<b><u>51.460</u></b>

Por representarem direitos essencialmente com partes relacionadas, os saldos não apresentam risco de crédito para a Companhia.

## 6. Estoque

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Terrenos circulante	1.149	21.829
Terrenos não circulante	11.798	35.556
<b>Total</b>	<b><u>12.947</u></b>	<b><u>57.385</u></b>

Esta rubrica inclui os terrenos para futuras incorporações. Mediante o aporte do terreno no empreendimento, os valores serão apresentados na conta de investimentos das demonstrações financeiras da Companhia e em “Imóveis em construção”, nas suas investidas, no momento em que as vendas do empreendimento são iniciadas.

## **7. Participações societárias**

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	2019	2018	31/12/19	31/12/18	2019	2018
<b>Controladas em conjunto:</b>										
SCP Reale	30,00%	30,00%	166	3.127	(3.220)	(36)	50	938	(966)	(11)
SCP Redentore	30,00%	30,00%	3.295	3.167	(379)	(2.180)	989	950	(114)	(654)
SCP Spazio Niteroi Garden	30,00%	30,00%	(18)	234	(3.665)	(3.409)	(5)	70	(1.100)	(1.023)
Outras 22 SCPs			10.436	10.668	(11.914)	(10.637)	2.057	2.530	(2.984)	(2.358)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	8.531	12.214	(2.069)	(2.351)	2.986	4.275	(724)	(823)
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	14.098	18.218	640	(4.017)	4.934	6.376	224	(1.406)
Pq Água Marinha SPE LTDA.	35,00%	35,00%	4.216	6.629	(2.414)	(660)	1.476	2.320	(845)	(231)
Outras 2 SPEs			(2.489)	(932)	(1.306)	(3.719)	(924)	(409)	(440)	(1.250)
Juros capitalizados			-	-	-	-	6.173	8.953	(631)	(1.294)
<b>Total das controladas em conjunto</b>			<b>38.235</b>	<b>53.325</b>	<b>(24.327)</b>	<b>(27.009)</b>	<b>17.736</b>	<b>26.003</b>	<b>(7.580)</b>	<b>(9.050)</b>
Investimento							19.511	27.437		
Passivo a descoberto - Investimento							(1.775)	(1.434)		
<b>Total das controladas em conjunto</b>							<b>17.736</b>	<b>26.003</b>		
<b>Coligadas:</b>										
SCP Happyland Vizinho	40,00%	40,00%	10.423	23.180	(1.233)	5.374	4.169	9.272	(493)	2.150
SCP Jd Liberdade	50,00%	50,00%	20.261	9.720	7.747	5.360	10.131	4.860	3.874	2.680
SCP Manchete	25,00%	25,00%	771	528	(1.879)	(2.491)	193	132	(470)	(623)
SCP Mrl Mrv Adão 02	50,00%	35,00%	13.654	6.071	16.496	3.481	6.827	2.125	7.392	1.218
SCP Mrv Mrl Adão 1	50,00%	50,00%	1.275	19.270	(1.492)	2.885	637	9.635	(746)	1.443
SCP Mrv Mrl Adão 3	50,00%	35,00%	14.556	1.195	2.980	(11)	7.278	418	1.513	(4)
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 1	50,00%	50,00%	7.982	396	2.417	(1)	3.991	198	1.209	(1)
SCP Mrv Mrl Rio Decaminada 1	50,00%	35,00%	19.066	3.608	3.281	51	9.533	1.263	1.593	18
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	50,00%	50,00%	14.461	1.120	1.865	1.244	7.231	560	933	622
SCP Mrv Mrl Rj Hospital Caxias	50,00%	50,00%	4.922	6.876	(3.042)	5.133	2.461	3.438	(1.521)	2.567
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	50,00%	50,00%	13.146	4.932	14.889	1.813	6.573	2.466	7.445	907
SCP Spazio Reserva Imperial	29,00%	29,00%	3.381	4.590	(1.401)	(3.395)	981	1.331	(406)	(985)
Outras 100 SCPs			133.107	105.599	(16.246)	(13.627)	35.220	14.793	(2.144)	(2.647)
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	50,00%	50,00%	(57)	1.822	(1.047)	446	3.317	911	2.410	223
MRL MRV LII SPE LTDA.	35,00%	35,00%	1.256	374	(1.136)	(2.135)	(20)	131	(366)	(747)
MRL MRV XXXI SPE LTDA.	35,00%	35,00%	9.160	2.755	2.459	(2.285)	440	964	(398)	(800)
MRL MRV XXXVIII SPE LTDA.	50,00%	50,00%	5.935	12.834	2.127	8.530	4.580	6.417	1.230	4.265
MRV MRL Guarus LV SPE LTDA.	35,00%	35,00%	3.104	12.229	694	8.714	2.077	4.280	744	3.050
MRV MRL Jf Comig SPE LTDA.	40,00%	40,00%	30.220	9.935	23.369	9.709	1.242	3.974	278	3.884
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	50,00%	35,00%	3.126	13.257	1.670	3.912	15.110	4.640	11.181	1.369
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	40,00%	40,00%	1.100	1.658	(4.446)	(174)	1.250	663	668	(70)
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	50,00%	50,00%	2.681	9.926	(4.872)	10.964	550	4.963	(2.223)	5.482
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	50,00%	50,00%	5.689	21.714	7.235	14.848	1.341	10.857	(2.436)	7.424
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	60,00%	60,00%	12.332	12.055	3.617	7.186	3.413	7.233	4.341	4.312
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	50,00%	35,00%	4.758	3.666	(721)	7	6.166	1.283	1.737	2
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	35,00%	35,00%	5.098	13.211	(5.265)	6.538	1.665	4.624	(252)	2.288
MRV MRL RJ10 Inc. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	(1.886)	16.884	(1.854)	9.492	2.549	8.442	(2.633)	4.746
MRV MRL RJ2 Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	19.448	(32)	9.405	(1.395)	(660)	(11)	(649)	(488)
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	4.955	10.745	(1.086)	290	6.807	3.761	3.292	102
MRV MRL RJ6 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	1.640	20.489	(2.736)	5.979	1.734	7.171	(380)	2.093
MRV MRL RJ18 Inc. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	2.535	13.224	(345)	10.207	820	6.612	(1.368)	5.104
MRV MRL Via Light 2 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	4.297	4.122	3.037	(1.928)	887	1.443	(121)	(675)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	8.459	1.340	2.186	(44)	1.504	469	1.063	(15)
MRV MRL XXVIII Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	3.548	6.086	467	5.565	2.961	2.130	765	1.948
MRV MRL XXXIV Inc SPE LTDA.	50,00%	50,00%	8.409	4.788	(2.543)	5.785	1.774	2.394	234	2.893
MRV MRL XXXIX Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	16.511	10.939	4.582	(1.181)	2.943	3.829	(890)	(413)
Novolar RJ VII SPE LTDA.	35,00%	35,00%	8.324	14.169	(620)	2.151	5.779	4.959	1.604	753
Sader 1 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	6.634	8.943	4.820	(6.010)	2.913	3.130	(217)	(2.104)
Outras 176 SPEs			202.527	249.224	18.868	51.662	26.579	31.871	2.976	(4.107)
Juros capitalizados			-	-	-	-	15.588	6.100	(1.594)	(882)
<b>Total das coligadas</b>			<b>626.808</b>	<b>663.442</b>	<b>82.247</b>	<b>152.649</b>	<b>208.534</b>	<b>183.732</b>	<b>37.175</b>	<b>46.982</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>			<b>665.043</b>	<b>716.767</b>	<b>57.920</b>	<b>125.640</b>	<b>226.270</b>	<b>209.734</b>	<b>29.595</b>	<b>37.932</b>
Investimento							214.449	187.672		
Passivo a descoberto - Investimento							(5.915)	(3.940)		
<b>Total das controladas em conjunto</b>							<b>208.534</b>	<b>183.732</b>		

Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Ajuste CPC 48/ IFRS9	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Juros Capitalizados	Saldos finais
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</u>						
<b>Controladas em conjunto:</b>						
Sociedades em cotas de participação (SPC´s)	4.488	-	3.767	(5.164)	-	<b>3.091</b>
Sociedade de propósito específico (SPE´s)	12.562	-	(2.305)	(1.785)	-	<b>8.472</b>
Juros capitalizados	8.953	-	-	(631)	(2.148)	<b>6.173</b>
<b>Total das controladas em conjunto</b>	<b>26.003</b>	<b>-</b>	<b>1.462</b>	<b>(7.580)</b>	<b>(2.148)</b>	<b>17.736</b>
<b>Coligadas:</b>						
Sociedades em cotas de participação (SPC´s)	50.491	-	26.554	18.180	-	<b>95.225</b>
Sociedade de propósito específico (SPE´s)	127.141	-	(50.010)	20.590	-	<b>97.721</b>
Juros capitalizados	6.100	-	-	(1.594)	11.082	<b>15.588</b>
<b>Total das coligadas</b>	<b>183.732</b>	<b>-</b>	<b>(23.455)</b>	<b>37.175</b>	<b>11.082</b>	<b>208.534</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>209.734</b>	<b>-</b>	<b>(21.993)</b>	<b>29.595</b>	<b>8.934</b>	<b>226.270</b>
Investimentos	<b>215.108</b>	-	(24.617)	34.535	8.934	<b>233.960</b>
Passivo a descoberto - Investimentos	(5.374)	-	2.624	(4.940)	-	<b>(7.690)</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>209.734</b>	<b>-</b>	<b>(21.993)</b>	<b>29.595</b>	<b>8.934</b>	<b>226.270</b>
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:</u>						
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>186.551</b>	<b>(3.828)</b>	<b>(20.387)</b>	<b>37.932</b>	<b>9.467</b>	<b>209.734</b>

As principais informações dos saldos totais dos grupos de contas do ativo, passivo, patrimônio líquido e resultados das sociedades controladas em conjunto e coligadas que possuímos participação podem ser assim sumarizados:

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
<b>Controladas em conjunto:</b>						
SCP Reale	282	3.341	31	35	313	3.376
SCP Redentore	3.073	3.112	557	705	3.630	3.817
SCP Spazio Niteroi Garden	712	1.338	181	208	893	1.546
Outras 22 SCPs - Controle Compartilhado	12.897	15.844	2.230	973	15.127	16.817
MRV MRL XXI Inc SPE LTDA.	6.321	7.306	2.719	5.663	9.040	12.969
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	10.861	16.215	3.997	3.009	14.858	19.224
Pq Água Marinha SPE LTDA.	4.806	3.237	675	4.231	5.481	7.468
Outras 2 SPEs - Controle Compartilhado	1.011	2.849	596	688	1.607	3.537
Total das Controladas em conjunto	39.963	53.242	10.986	15.512	50.949	68.754
<b>Coligadas:</b>						
SCP Happyland Vizinho	6.791	23.156	9.124	13.104	15.915	36.260
SCP Jd Liberdade	19.458	17.083	4.750	3.820	24.208	20.903
SCP Manchete	360	416	659	633	1.019	1.049
SCP Mrl Mrv Adão 02	12.777	9.645	4.108	4.228	16.885	13.873
SCP Mrv Mrl Adão 1	2.622	20.071	420	3.520	3.042	23.591
SCP Mrv Mrl Adão 3	17.551	1.215	3.315	-	20.866	1.215
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 1	22.562	661	4.433	-	26.995	661
SCP Mrv Mrl Rio Decaminada 1	22.218	6.725	2.050	700	24.268	7.425
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	13.677	14.260	1.403	949	15.080	15.209
SCP Mrv Mrl Rj Hospital Caxias	4.170	19.677	1.484	3.432	5.654	23.109
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	14.332	10.819	2.430	2.320	16.762	13.139
SCP Spázio Reserva Imperial	3.446	5.206	219	266	3.665	5.472
Outras 100 SCPs - Coligadas	217.871	153.170	63.098	64.565	280.969	217.735
MRL MRV LII SPE LTDA.	769	1.041	174	36	943	1.077
MRL MRV XXI SPE LTDA.	930	2.606	585	496	1.515	3.102
MRL MRV XXXVIII SPE LTDA.	6.868	15.352	4.022	2.835	10.890	18.187
MRV MRL Guarus LV SPE LTDA.	4.675	20.069	2.174	1.847	6.849	21.916
MRV MRL Jf Comig SPE LTDA.	2.204	12.637	1.063	5.785	3.267	18.422
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	32.684	28.756	7.039	3.374	39.723	32.130
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	20.923	7.866	1.427	243	22.350	8.109
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	4.593	16.187	934	1.616	5.527	17.803
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	5.555	29.564	1.324	1.964	6.879	31.528
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	8.819	16.132	1.450	3.442	10.269	19.574
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	19.327	3.876	3.250	-	22.577	3.876
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	3.291	12.156	1.838	2.792	5.129	14.948
MRV MRL RJ10 Inc. SPE LTDA.	4.268	26.094	2.131	8.312	6.399	34.406
MRV MRL RJ2 Inc SPE LTDA.	250	961	107	85	357	1.046
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	29.962	12.040	3.798	1.120	33.760	13.160
MRV MRL RJ6 SPE LTDA.	2.872	14.825	2.690	8.003	5.562	22.828
MRV MRL RJ18 Inc. SPE LTDA.	3.453	15.977	707	1.126	4.160	17.103
MRV MRL Via Light 2 SPE LTDA.	1.854	3.641	937	1.270	2.791	4.911
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	15.972	5.873	2.044	132	18.016	6.005
MRV MRL XXVIII Inc SPE LTDA.	10.423	22.674	3.246	1.252	13.669	23.926
MRV MRL XXXIV Inc SPE LTDA.	7.667	14.186	2.813	1.331	10.480	15.517
MRV MRL XXXIX Inc SPE LTDA.	6.913	7.286	4.007	6.651	10.920	13.937
Novolar RJ VII SPE LTDA.	11.264	22.068	6.872	4.256	18.136	26.324
Sader 1 SPE LTDA.	10.073	18.027	4.807	5.998	14.880	24.025
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	24.752	19.949	2.258	973	27.010	20.922
Outras 176 SPEs – Coligadas	385.503	353.843	246.470	179.191	631.973	533.034
Total das Coligadas	983.699	985.790	405.660	341.667	1.389.359	1.327.457
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>1.023.662</b>	<b>1.039.032</b>	<b>416.646</b>	<b>357.179</b>	<b>1.440.308</b>	<b>1.396.211</b>

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
<b>Controladas em conjunto:</b>								
SCP Reale	<b>(6.634)</b>	248	<b>6.781</b>	1	<b>166</b>	3.127	<b>313</b>	3.376
SCP Redentore	<b>130</b>	625	<b>205</b>	25	<b>3.295</b>	3.167	<b>3.630</b>	3.817
SCP Spazio Niteroi Garden	<b>82</b>	1	<b>829</b>	1.311	<b>(18)</b>	234	<b>893</b>	1.546
Outras 22 SCPs - Controle Compartilhado	<b>2.466</b>	3.258	<b>2.225</b>	2.891	<b>10.436</b>	10.668	<b>15.127</b>	16.817
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	<b>360</b>	697	<b>149</b>	58	<b>8.531</b>	12.214	<b>9.040</b>	12.969
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	<b>477</b>	1	<b>283</b>	1.005	<b>14.098</b>	18.218	<b>14.858</b>	19.224
Pq Água Marinha SPE LTDA.	<b>1.202</b>	(4.976)	<b>63</b>	5.815	<b>4.216</b>	6.629	<b>5.481</b>	7.468
Outras 2 SPEs - Controle Compartilhado	<b>3.897</b>	5.073	<b>199</b>	(604)	<b>(2.489)</b>	(932)	<b>1.607</b>	3.537
<b>Total das Controladas em conjunto</b>	<b>1.980</b>	4.927	<b>10.734</b>	10.502	<b>38.235</b>	53.325	<b>50.949</b>	68.754
<b>Coligadas:</b>								
SCP Happyland Vizinho	<b>3.437</b>	12.595	<b>2.055</b>	485	<b>10.423</b>	23.180	<b>15.915</b>	36.260
SCP Jd Liberdade	<b>3.304</b>	3.795	<b>643</b>	7.388	<b>20.261</b>	9.720	<b>24.208</b>	20.903
SCP Manchete	<b>98</b>	170	<b>150</b>	351	<b>771</b>	528	<b>1.019</b>	1.049
SCP Mrl Mrv Adão 02	<b>2.549</b>	2.539	<b>682</b>	5.263	<b>13.654</b>	6.071	<b>16.885</b>	13.873
SCP Mrv Mrl Adão 1	<b>1.277</b>	2.916	<b>490</b>	1.405	<b>1.275</b>	19.270	<b>3.042</b>	23.591
SCP Mrv Mrl Adão 3	<b>2.771</b>	20	<b>3.539</b>	-	<b>14.556</b>	1.195	<b>20.866</b>	1.215
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 1	<b>9.999</b>	265	<b>9.014</b>	-	<b>7.982</b>	396	<b>26.995</b>	661
SCP Mrv Mrl Rio Decaminada 1	<b>4.217</b>	3.314	<b>985</b>	503	<b>19.066</b>	3.608	<b>24.268</b>	7.425
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	<b>415</b>	3.030	<b>204</b>	11.059	<b>14.461</b>	1.120	<b>15.080</b>	15.209
SCP Mrv Mrl Rj Hospital Caxias	<b>517</b>	4.676	<b>215</b>	11.557	<b>4.922</b>	6.876	<b>5.654</b>	23.109
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	<b>2.794</b>	4.269	<b>822</b>	3.938	<b>13.146</b>	4.932	<b>16.762</b>	13.139
SCP Spazio Reserva Imperial	<b>147</b>	487	<b>137</b>	395	<b>3.381</b>	4.590	<b>3.665</b>	5.472
Outras 100 SCPs - Coligadas	<b>91.000</b>	71.114	<b>56.862</b>	41.022	<b>133.107</b>	105.599	<b>280.969</b>	217.735
MRL MRV LII SPE LTDA.	<b>962</b>	656	<b>38</b>	47	<b>(57)</b>	374	<b>943</b>	1.077
MRL MRV XXI SPE LTDA.	<b>174</b>	216	<b>85</b>	131	<b>1.256</b>	2.755	<b>1.515</b>	3.102
MRL MRV XXXVIII SPE LTDA.	<b>1.397</b>	3.842	<b>333</b>	1.511	<b>9.160</b>	12.834	<b>10.890</b>	18.187
MRV MRL Guarus LV SPE LTDA.	<b>684</b>	3.821	<b>230</b>	5.866	<b>5.935</b>	12.229	<b>6.849</b>	21.916
MRV MRL Jf Comig SPE LTDA.	<b>402</b>	4.806	<b>(239)</b>	3.681	<b>3.104</b>	9.935	<b>3.267</b>	18.422
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	<b>7.132</b>	11.145	<b>2.371</b>	7.728	<b>30.220</b>	13.257	<b>39.723</b>	32.130
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	<b>18.802</b>	6.363	<b>422</b>	88	<b>3.126</b>	1.658	<b>22.350</b>	8.109
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	<b>3.966</b>	5.454	<b>461</b>	2.423	<b>1.100</b>	9.926	<b>5.527</b>	17.803
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	<b>3.563</b>	8.064	<b>635</b>	1.750	<b>2.681</b>	21.714	<b>6.879</b>	31.528
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	<b>3.748</b>	4.945	<b>832</b>	2.574	<b>5.689</b>	12.055	<b>10.269</b>	19.574
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	<b>8.188</b>	210	<b>2.057</b>	-	<b>12.332</b>	3.666	<b>22.577</b>	3.876
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	<b>85</b>	1.124	<b>286</b>	613	<b>4.758</b>	13.211	<b>5.129</b>	14.948
MRV MRL RJ10 Inc. SPE LTDA.	<b>978</b>	6.907	<b>323</b>	10.615	<b>5.098</b>	16.884	<b>6.399</b>	34.406
MRV MRL RJ2 Inc SPE LTDA.	<b>2.210</b>	982	<b>33</b>	96	<b>(1.886)</b>	(32)	<b>357</b>	1.046
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	<b>13.752</b>	2.231	<b>560</b>	184	<b>19.448</b>	10.745	<b>33.760</b>	13.160
MRV MRL RJ6 SPE LTDA.	<b>398</b>	1.667	<b>209</b>	672	<b>4.955</b>	20.489	<b>5.562</b>	22.828
MRV MRL RJ18 Inc. SPE LTDA.	<b>2.263</b>	2.724	<b>257</b>	1.155	<b>1.640</b>	13.224	<b>4.160</b>	17.103
MRV MRL Via Light 2 SPE LTDA.	<b>185</b>	481	<b>71</b>	308	<b>2.535</b>	4.122	<b>2.791</b>	4.911
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	<b>13.328</b>	4.589	<b>391</b>	76	<b>4.297</b>	1.340	<b>18.016</b>	6.005
MRV MRL XXVIII Inc SPE LTDA.	<b>4.954</b>	8.139	<b>256</b>	9.701	<b>8.459</b>	6.086	<b>13.669</b>	23.926
MRV MRL XXXIV Inc SPE LTDA.	<b>6.228</b>	5.391	<b>704</b>	5.338	<b>3.548</b>	4.788	<b>10.480</b>	15.517
MRV MRL XXXIX Inc SPE LTDA.	<b>2.241</b>	1.507	<b>270</b>	1.491	<b>8.409</b>	10.939	<b>10.920</b>	13.937
Novolar RJ VII SPE LTDA.	<b>1.090</b>	11.722	<b>535</b>	433	<b>16.511</b>	14.169	<b>18.136</b>	26.324
Sader 1 SPE LTDA.	<b>5.238</b>	11.956	<b>1.318</b>	3.126	<b>8.324</b>	8.943	<b>14.880</b>	24.025
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	<b>18.039</b>	17.870	<b>2.337</b>	1.230	<b>6.634</b>	1.822	<b>27.010</b>	20.922
Outras 176 SPEs - Coligadas	<b>328.882</b>	207.272	<b>100.564</b>	76.538	<b>202.527</b>	249.224	<b>631.973</b>	533.034
<b>Total das coligadas</b>	<b>571.414</b>	443.274	<b>191.137</b>	220.741	<b>626.808</b>	663.442	<b>1.389.359</b>	1.327.457
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>573.394</b>	448.201	<b>201.871</b>	231.243	<b>665.043</b>	716.767	<b>1.440.308</b>	1.396.211

	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>Controladas em conjunto:</b>												
SCP Reale	(4)	-	(254)	(25)	(3.047)	(10)	(5)	(1)	90	-	(3.220)	(36)
SCP Redentore	11	(69)	(105)	(1.865)	(324)	(271)	43	31	(4)	(6)	(379)	(2.180)
SCP Spazio Niteroi Garden	8	(56)	(1.879)	(2.120)	(1.800)	(1.233)	20	(1)	(14)	1	(3.665)	(3.409)
Outras 22 SCPs - Controle Compartilhado	(894)	(1.118)	(3.486)	(3.467)	(7.943)	(6.512)	351	365	58	95	(11.914)	(10.637)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	432	(1.641)	(949)	162	(1.080)	(1.747)	(466)	898	(6)	(23)	(2.069)	(2.351)
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	7.763	(1.939)	(5.911)	(415)	(1.536)	(1.838)	515	172	(191)	3	640	(4.017)
Pq Água Marinha SPE LTDA.	(2.330)	(800)	1.360	172	(473)	(757)	(1.029)	754	58	(29)	(2.414)	(660)
Outras 2 SPEs - Controle Compartilhado	681	4.096	(1.465)	(6.668)	(588)	(1.307)	96	209	(30)	(49)	(1.306)	(3.719)
Total das Controladas em conjunto	5.667	(1.527)	(12.689)	(14.226)	(16.791)	(13.675)	(475)	2.427	(39)	(8)	(24.327)	(27.009)
<b>Coligadas:</b>												
SCP Happyland Vizinho	6.916	20.369	(6.921)	(12.935)	(1.069)	(1.665)	(11)	(3)	(148)	(392)	(1.233)	5.374
SCP Jd Liberdade	31.013	17.943	(21.052)	(10.554)	(1.651)	(1.724)	50	14	(613)	(319)	7.747	5.360
SCP Manchete	(14)	(138)	(867)	(758)	(1.011)	(1.664)	15	82	(2)	(13)	(1.879)	(2.491)
SCP Mrl Mrv Adão 02	41.504	12.706	(21.300)	(7.044)	(2.910)	(1.929)	39	1	(837)	(253)	16.496	3.481
SCP Mrv Mrl Adão 1	13.830	18.579	(11.644)	(11.011)	(3.418)	(4.312)	21	(5)	(281)	(366)	(1.492)	2.885
SCP Mrv Mrl Adão 3	13.472	-	(7.723)	-	(2.501)	(9)	2	(2)	(270)	-	2.980	(11)
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 1	8.699	-	(5.133)	-	(982)	-	1	(1)	(168)	-	2.417	(1)
SCP Mrv Mrl Rio Decaminada 1	10.613	512	(6.396)	(299)	(715)	(147)	(5)	(5)	(216)	(10)	3.281	51
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	9.359	5.194	(6.666)	(3.361)	(739)	(511)	132	27	(221)	(105)	1.865	1.244
SCP Mrv Mrl Rj Hospital Caxias	5.594	18.347	(7.885)	(11.033)	(542)	(1.832)	(69)	(3)	(140)	(346)	(3.042)	5.133
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	40.005	8.392	(22.010)	(5.356)	(2.351)	(1.074)	13	4	(768)	(154)	14.889	1.813
SCP Spazio Resena Imperial	(101)	411	(1.146)	(3.641)	(224)	(198)	85	56	(15)	(23)	(1.401)	(3.395)
Outras 100 SCPs - Coligadas	588.190	510.877	(595.030)	(514.516)	(10.667)	(10.797)	1.914	1.991	(653)	(1.182)	(16.246)	(13.627)
MRL MRV LII SPE LTDA.	140	(531)	(1.059)	(1.592)	(160)	(45)	36	40	(4)	(7)	(1.047)	(2.135)
MRL MRV XXXI SPE LTDA.	70	(12)	(1.126)	(2.166)	(226)	(232)	163	160	(17)	(35)	(1.136)	(2.285)
MRL MRV XXXVIII SPE LTDA.	12.001	28.861	(8.510)	(17.812)	(1.521)	(2.367)	801	580	(312)	(732)	2.459	8.530
MRV MRL Guanús LV SPE LTDA.	7.863	23.585	(5.001)	(12.799)	(728)	(1.787)	204	261	(211)	(546)	2.127	8.714
MRV MRL Jf Comig SPE LTDA.	2.906	28.560	(1.562)	(16.875)	(659)	(2.128)	104	1.082	(95)	(930)	694	9.709
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	55.397	14.578	(26.943)	(8.010)	(4.036)	(2.400)	84	65	(1.133)	(321)	23.369	3.912
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	5.869	237	(3.441)	(134)	(690)	(270)	74	(3)	(142)	(4)	1.670	(174)
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	1.208	38.259	(5.502)	(24.554)	(123)	(2.075)	13	137	(42)	(803)	(4.446)	10.964
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	9.928	44.775	(14.213)	(26.712)	(505)	(2.503)	175	262	(257)	(974)	(4.872)	14.848
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	32.051	25.911	(22.497)	(15.845)	(1.694)	(2.403)	28	68	(653)	(545)	7.235	7.186
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	14.739	-	(9.340)	-	(1.488)	-	3	10	(297)	(3)	3.617	7
MRV MRL Rj IX SPE LTDA.	1.265	27.327	(1.910)	(18.331)	(504)	(2.339)	517	643	(89)	(762)	(721)	6.538
MRV MRL RJ10 Inc. SPE LTDA.	9.839	36.060	(13.414)	(23.490)	(1.458)	(2.834)	(6)	658	(226)	(902)	(5.265)	9.492
MRV MRL RJ2 Inc SPE LTDA.	(104)	(296)	(1.328)	(766)	(468)	(382)	48	49	(2)	-	(1.854)	(1.395)
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	25.204	1.765	(13.737)	(1.090)	(1.549)	(349)	6	(1)	(519)	(35)	9.405	290
MRV MRL RJ6 SPE LTDA.	390	28.211	(1.051)	(20.260)	(863)	(3.016)	494	1.814	(56)	(770)	(1.086)	5.979
MRV MRL RJ18 Inc. SPE LTDA.	3.080	26.436	(5.770)	(14.104)	(155)	(1.816)	217	267	(108)	(576)	(2.736)	10.207
MRV MRL Via Light 2 SPE LTDA.	(383)	1.613	(211)	(3.489)	(121)	(576)	382	623	(12)	(99)	(345)	(1.928)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	8.212	105	(4.020)	(64)	(1.030)	(138)	48	82	(173)	(29)	3.037	(44)
MRV MRL XXVIII Inc SPE LTDA.	12.417	20.387	(8.646)	(12.499)	(1.214)	(2.032)	(111)	157	(260)	(448)	2.186	5.565
MRV MRL XXXV Inc SPE LTDA.	5.186	17.383	(3.927)	(10.178)	(1.091)	(1.293)	455	364	(156)	(491)	467	5.785
MRV MRL XXXX Inc SPE LTDA.	574	625	(1.027)	(1.251)	(1.844)	(1.646)	(224)	1.160	(22)	(69)	(2.543)	(1.181)
Novotar RJ VII SPE LTDA.	17.228	11.753	(11.385)	(8.328)	(2.091)	(1.554)	1.272	529	(442)	(249)	4.582	2.151
Sader 1 SPE LTDA.	3.824	(416)	(3.679)	(4.405)	(1.109)	(1.223)	494	244	(150)	(210)	(620)	(6.010)
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	14.235	1.743	(8.394)	(1.175)	(882)	(94)	159	-	(298)	(28)	4.820	446
Outras 176 SPEs - Coligadas	269.569	293.514	(216.396)	(207.386)	(35.752)	(41.947)	7.684	15.982	(6.237)	(8.501)	18.868	51.662
Total das coligadas	1.281.788	1.283.625	(1.107.862)	(1.033.823)	(90.741)	(103.311)	15.307	27.389	(16.245)	(21.231)	82.247	152.649
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>1.287.455</b>	<b>1.282.098</b>	<b>(1.120.551)</b>	<b>(1.048.049)</b>	<b>(107.532)</b>	<b>(116.986)</b>	<b>14.832</b>	<b>29.816</b>	<b>(16.284)</b>	<b>(21.239)</b>	<b>57.920</b>	<b>125.640</b>

## 8. Imobilizado

As movimentações de imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 foram como segue:

	31/12/19			31/12/18
	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Imobilizado:				
Instalações	2	(2)	1	1
Máquinas e equipamentos	2.478	(336)	2.142	1.910
Veículos em uso	610	(276)	335	457
Móveis e utensílios	431	(290)	142	120
Equipamentos de informática	1.167	(795)	373	323
Obras em andamento/benfeitorias	2.601	(1.656)	944	918
<b>Total do Imobilizado</b>	<b>7.290</b>	<b>(3.354)</b>	<b>3.936</b>	<b>3.730</b>



Conforme descrito na nota 2.2 (m), a Companhia revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. As taxas médias anuais de depreciação dos bens do ativo imobilizado eram como seguem: (i) edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros: 10%; (ii) veículos em uso: 20%; (iii) máquinas e equipamentos: 10%; (iv) móveis e utensílios: 10%; (v) equipamentos e instalações de informática: 10%. Os valores do item “formas de alumínio”, bem adquirido para ser utilizado nas controladas em conjunto e coligadas, totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos”, no valor de R\$1.811, líquido de depreciação, embora tenham seu método de depreciação baseado na utilização, foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação, que em média são em 500 utilizações.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

## 9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

A composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	31/12/19			31/12/18		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Certificados de recebíveis imobiliários CRI	50.650	-	50.650	51.569	50.000	101.569
Capital de giro – CDI	-	-	-	10.364	-	10.364
Debêntures	820	130.000	130.820	993	130.000	130.993
Nota promissória	-	109.218	109.218	1.878	100.000	101.878
Leasing	9	39	48	15	46	61
	<b>51.479</b>	<b>239.257</b>	<b>290.736</b>	<b>64.819</b>	<b>280.046</b>	<b>344.865</b>
(-) Custo de captação	(717)	(94)	(811)	(1.098)	(799)	(1.897)
Total	<b>50.763</b>	<b>239.162</b>	<b>289.925</b>	<b>63.721</b>	<b>279.247</b>	<b>342.968</b>

As condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Indexador	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)	Valor originalmente captado (*)
Capital de Giro	01/2017	Semestral	Semestral	CDI	01/2019	CDI + 2,35 %	CDI + 2,35 %	30.000
Nota Promissória	09/2018	Única	Única	CDI	09/2021	120% CDI	120% CDI + 0,14%	100.000
Debentures	12/2017	Única	Semestral	CDI	11/2020	CDI + 1,80 %	CDI + 1,96 %	130.000
CRI	04/2017	Única	Semestral	CDI	04/2020	CDI + 1,35 %	CDI + 1,64%	100.000
Leasing	05/2018	Mensal	Mensal	CDI	05/2018 a 08/2023	Parcela Fixa	Parcela Fixa	49

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é como segue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldo Inicial	<b>342.968</b>	298.578
Captações	-	100.060
Encargos financeiros provisionados	<b>20.883</b>	22.274
Custo na captação de recursos	-	(618)
Amortização do custo na captação de recursos	<b>2.427</b>	2.155
Pagamento de principal	<b>(60.016)</b>	(58.165)
Pagamento de encargos financeiros	<b>(16.337)</b>	(21.316)
Saldo final	<u><b>289.925</b></u>	<u><b>342.968</b></u>

Composição por vencimento:

<u>Período após a data do balanço</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
0 a 12 meses	<b>50.763</b>	63.721
13 a 24 meses	<b>239.162</b>	279.247
	<u><b>289.925</b></u>	<u><b>342.968</b></u>

Os contratos de capital de giro e financiamento à construção das suas investidas têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas, alienação de terrenos, ou notas promissórias, sendo todos os contratos de capital de giro e demais empréstimos avalizados pela acionista, MRV.

O contrato de Distribuição de emissão (Nota Promissória) é avalizado pela acionista, MRV que responderá de maneira irrevogável e irretroatável, como devedora solidária e principal pagadora, pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora.

#### (a) Obrigações contratuais

##### Relacionadas a indicadores financeiros:

Certos Instrumentos Particulares de Escritura de Emissão Pública e empréstimos têm obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros da avalista MRV, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

<u>Descrição</u>	<u>Índice requerido</u>
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta "imóveis a comercializar" do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos

## Outras obrigações contratuais

A Companhia e sua avalista MRV Engenharia e Participações S.A. apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; cumprir os pagamentos previstos em contrato; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; garantir o cumprimento de todas as leis; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis; vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expreso consentimento do agente financeiro; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e sua avalista estão atendendo a todas as obrigações contratuais (covenants) dos contratos de empréstimos e financiamentos.

### (a) Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos e financiamento são capitalizadas e apropriados ao resultado, conforme descrito na nota 2.2 (h).

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Encargos financeiros brutos	22.258	22.742
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	(8.934)	(9.467)
Valores registrados no resultado financeiro	<u>13.324</u>	<u>13.275</u>
Encargos financeiros		
Saldo inicial	15.053	7.762
Encargos financeiros capitalizados de debêntures e empréstimos	8.934	9.467
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial	(2.225)	(2.176)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em Investimentos	<u>21.762</u>	<u>15.053</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 7,36% a.a. (8,03% a.a. em 31 de dezembro de 2018)

## 10. Contas a pagar de terrenos

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Aquisições a prazo	11.560	54.856
Ajuste a valor presente	(916)	(2.564)
Total	<u>10.644</u>	<u>52.292</u>
Circulante	7.253	30.701
Não circulante	3.391	21.591
	<u>10.644</u>	<u>52.292</u>

As aquisições pós-fixadas são principalmente atualizadas pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e pela Taxa Referencial (TR). Em 31 de dezembro de 2019 do saldo total de contas a pagar de terrenos, temos R\$6.660 que se referem a permuta física (R\$7.236 em 2018), R\$0,00 de permuta financeira (R\$21.365 em 2018) e R\$3.984 referente a valores a serem liquidados por meio de torna, em 2018 este valor foi de R\$23.691.

A composição por vencimento das contas a pagar por aquisição de terrenos é como segue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<b><u>Período após a data do balanço</u></b>		
1 ano	7.253	30.701
2 anos	245	7.668
3 anos	762	4.886
4 anos	762	4.686
Após 4 anos	<u>1.622</u>	<u>4.351</u>
Total	<u><b>10.644</b></u>	<u><b>52.292</b></u>

## 11. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 as contingências prováveis referem-se a causas trabalhistas, no montante de R\$26 e R\$77 respectivamente.

Os processos cíveis e trabalhistas considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível, montam R\$93 em 31 de dezembro de 2019 (R\$28 em 31 de dezembro de 2018).

## 12. Partes relacionadas

Apresentamos a seguir, os saldos e transações de mútuos com partes relacionadas:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Créditos com empresas ligadas</u>		
SPE's(a)	<b>66.732</b>	46.887
Créditos com partes relacionadas (b)	<u><b>3.949</b></u>	<u>4.288</u>
Total	<u><b>70.681</b></u>	<u><b>51.175</b></u>
<u>Obrigação com empresas ligadas</u>		
MRV Engenharia e Participações S.A (c)	<b>820</b>	3.426

(a) Créditos com partes relacionadas

Os valores correspondem principalmente a contas a receber entre as partes relacionadas, decorrentes de recuperação de despesas das investidas e parceiros.

- (b) Os saldos das operações de mútuo referentes a obrigações com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 3,06% para o período de janeiro/2019 a dezembro/2019, para o exercício de 2018 taxa pré-fixada foi de 3,06%. Em 31 de dezembro de 2019 o valor gerado com encargos pela transação de mútuo foi de R\$36, e R\$7 em 31 de dezembro de 2018. As operações de mútuo com parceiros foram efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção da Companhia.

(c) Aplicações financeiras

A Companhia possuía títulos de renda fixa junto ao Banco Inter Crédito Financiamento e Investimento S.A., empresa controlada pelo acionista Rubens Menin Teixeira de Souza (Acionista da MRV Engenharia), no montante de R\$154 em 31 de dezembro de 2019 e de R\$9.613 em 31 de dezembro de 2018, cujos rendimentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 foram R\$ 503 e R\$935, respectivamente.

(d) Créditos com empresas ligadas

As operações de crédito com SPEs são referentes aos aportes operacionais da Companhia em suas investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

(e) Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros da Diretoria, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	220	173
Benefícios assistenciais	72	70
Total	<u>292</u>	<u>243</u>

(f) Contrato de aluguel

Em agosto de 2016, a Companhia assinou contrato de aluguel referente a prédio comercial, de propriedade da empresa Conedi Participações Ltda. (“Conedi”). A Conedi tem como sócios o controlador da MRV Engenharia e Participações S.A., acionistas da Companhia, Rubens Menin Teixeira de Souza e os seguintes executivos: Maria Fernanda Menin Teixeira de Souza Maia (Diretora Executiva Jurídica) e Rafael Menin Teixeira de Souza (Diretor Presidente Região I e conselheiro). O contrato tem vigência até agosto de 2020, é reajustável pelo Índice Geral de Preços – mercado (IGP-M) e em 31 de dezembro de 2019, estabelece pagamento mensal total de R\$4 (R\$4 em 31 de dezembro de 2018).

### 13. Patrimônio líquido

O Capital Social da Companhia em 31 de dezembro de 2019 é de R\$13.002 (Em 31 de dezembro de 2018 - R\$12.941) e o resultado no exercício, foi um lucro de R\$4.323. Em 2018, lucro de R\$13.810.

Desse modo, o Patrimônio Líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2019 encerrou-se com saldo de R\$14.411 (R\$10.635 em 2018).

#### (a) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações o direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações. Em 31 de dezembro de 2019 houve distribuição de dividendos de R\$500.

#### (b) Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$105, que equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

### 14. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico por ação:

	<u>31/12/19</u>
Lucro básico por ação	
Lucro líquido do período	4.323
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	<u>189.618</u>
Lucro básico por ação	<u>0,078629</u>

### 15. Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Salário, Encargos e Benefícios	<b>8.098</b>	7.085
Honorários da Administração	<b>220</b>	173
Consultoria e Serviços	<b>753</b>	766
Utilidades	<b>209</b>	214

Despesas Gerais		
Serviços de informática	419	369
Viagens e hospedagens	379	292
Combustíveis e lubrificantes	263	163
Despesas com frete, carretos	93	136
Locação de veículos	139	132
Aluguéis de imóveis PJ	127	113
Outras despesas gerais	725	693
Outras	376	396
Total	<u>11.801</u>	<u>10.532</u>

## 16. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e receitas financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	(13.324)	(13.275)
Amortização de custo com captação	(1.093)	(1.782)
Taxas, tarifas e impostos	(311)	(177)
Outras despesas financeiras	(3.225)	(926)
	<u>(17.935)</u>	<u>(16.159)</u>
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	2.940	3.357
Outras receitas financeiras	120	204
	<u>3.060</u>	<u>3.561</u>
Resultado financeiro	<u>(14.893)</u>	<u>(12.598)</u>

## 17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

### (a) Gestão do risco de capital

A Companhia administra seu capital para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 8, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhada na nota 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento da Companhia.

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, os índices de endividamento são conforme segue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	<b>289.925</b>	342.968
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	<b>(4.218)</b>	(89.375)
Dívida (caixa) líquida (o)	<b>285.707</b>	253.593
Patrimônio líquido ("PL")	<b>14.411</b>	10.635
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	<b>19,83</b>	23,85

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 9.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b><u>Ativos financeiros:</u></b>		
<b>Custo amortizado</b>	<b>70.787</b>	<b>60.760</b>
Créditos com empresas ligadas	66.621	46.677
Créditos com partes relacionadas	3.949	4.288
Caixa e equivalentes de caixa	217	9.795
<b>Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)</b>	<b>4.157</b>	<b>89.193</b>
Fundo de investimentos não restrito	4.002	79.580
Aplicações financeiras	154	9.613
<b><u>Passivos financeiros:</u></b>		
<b>Custo amortizado</b>	<b>304.047</b>	<b>402.108</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	289.925	342.968
Contas a pagar por aquisição de terrenos	10.644	52.292
Fornecedores	2.658	2.627
Outras contas a pagar	820	4.221

(\*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, esses ativos financeiros foram designados como mensurados a valor justo por meio de resultado (VJR) porque são administrados com base nos seus valores justos e seus desempenhos são monitorados nesta base.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, a Companhia está exposta aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia esteja exposta somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;



- (ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que a

Companhia possua os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

O gerenciamento de riscos da Companhia é realizado pelo Conselho de Administração, Comitê de Riscos e Comitê de Finanças, mediante análises de relatórios financeiros e previsões de fluxo de caixa.

### Risco de mercado

A Companhia está exposta a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

Indexadores	Ativos financeiros	Passivos financeiros
CDI	Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e créditos com empresas ligadas	Empréstimos, financiamentos, debêntures
INCC / IGPM		Contas a pagar por aquisição de terrenos

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2019, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2020, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2020 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2019, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2019 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 20. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2020 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício em 31/12/2019	Taxa anual estimada para 2020	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>								
CDI	4.002	(290.687)	(286.685)	7,47%	6,55% (i)	-0,92%	2.638	1.716
IGPM	-	(5.251)	(5.251)	7,55%	3,45% (i)	-3,87%	203	132
INCC	-	(2.115)	(2.115)	4,14%	3,37% (i)	-0,77%	16	16
							<u>2.857</u>	<u>1.864</u>
<u>Cenário I</u>								
CDI	4.002	(290.687)	(286.685)	7,47%	8,19%	0,72%	(2.064)	(1.342)
IGPM	-	(5.251)	(5.251)	7,32%	4,31%	-3,01%	158	103
INCC	-	(2.115)	(2.115)	4,14%	4,21%	0,07%	(1)	(1)
							<u>(1.907)</u>	<u>(1.240)</u>
<u>Cenário II</u>								
CDI	4.002	(290.687)	(286.685)	6,41%	9,83%	3,42%	(9.805)	(6.376)
IGPM	-	(5.251)	(5.251)	7,55%	5,17%	-2,38%	125	81
INCC	-	(2.115)	(2.115)	3,83%	5,06%	1,23%	(26)	(26)
							<u>(9.706)</u>	<u>(6.321)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(\*) Projeção para o ano 2019.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI, seria reconhecido substancialmente nos empréstimos e financiamentos.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2020.

### Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pela Companhia.

### Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual se baseia na data mais recente em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações.

	Acima de				
	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	3 anos	Total
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	189.293	119.818	-	-	309.111

Passivos não remunerados	9.911	239	762	2.384	13.296
Total	199.204	120.057	762	2.384	322.407

(d) Risco socioambiental

Os riscos socioambientais nas atividades operacionais da Companhia estão relacionados a diversas leis e regulamentos ambientais e trabalhistas que regem licenças, registros, entre outros. Os riscos são geridos na forma de mitigação de impactos ambientais e na comunidade, além de garantir condições dignas de trabalho, observando o cumprimento do Código de Conduta da Companhia por nossos colaboradores, parceiros e fornecedores.

## 18. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A Companhia entende que a importância segurada está compatível com o seu risco operacional.

## 19. Incorporação e plano de opção de ações

(a) Plano de opções de ações

O Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento contemplam até 5% do total das ações da Companhia em setembro de 2011 e estabelecem o número de opções e ações a serem outorgadas, bem como as condições de exercício, inclusive prazos.

Os executivos e empregados da Companhia poderão ser habilitados a participar do referido plano.

*Programa 1:*

Em 2012, foi aprovada a outorga do “Programa 1” ao preço de exercício de R\$0,04 (quatro centavos de real) para o primeiro ano e R\$0,09 (nove centavos de real) para os demais anos, portanto o prazo total do seu exercício (“vesting”) é de 5 anos. O número total de ações a serem integralizadas ao final do programa é de 3.805.556 (três milhões, oitocentos e cinco mil, quinhentos e cinquenta e seis).

*Programa 2:*

Em 2013, foi aprovada a outorga do “Programa 2” ao preço de exercício de R\$0,03 (três centavos de real) para os 5 anos, portanto o prazo total do seu exercício (“vesting”) é de 5 anos. O número total de ações a serem integralizadas ao final do programa é de 1.815.000 (um milhão oitocentos e quinze mil).

*Programa 3:*

Em 2014, foi aprovada a outorga do “Programa 3” ao preço de exercício de R\$0,10 (dez centavos de real) para os 5 anos, portanto o prazo total do seu exercício (“vesting”) é de 5 anos. O número total de ações a serem integralizadas ao final do programa é de 644.000 (seiscentos e quarenta e quatro mil).

*Programa 4:*

Em 2015, foi aprovada a outorga do “Programa 4” ao preço de exercício de R\$0,12 (doze centavos de real) para os 5 anos, portanto o prazo total do seu exercício (“vesting”) é de 5 anos. O número total de ações a serem integralizadas ao final do programa é de 1.700.000 (um milhão e setecentos mil).

*Programa 5:*

Em 2018, foi aprovada a outorga do “Programa 5” ao preço de exercício de R\$0,03 (três centavos de real) para os 5 anos, portanto o prazo total do seu exercício (“vesting”) é de 5 anos. O número total de ações a serem integralizadas ao final do programa é de 4.686.337 (quatro milhões, seiscentos e oitenta e seis mil, trezentos e trinta e sete).

A Companhia registra a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo. O valor justo do programa foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes e não geraram ajustes relevantes para registro nas demonstrações financeiras.

*Programa 6:*

Em 2019, foi aprovada a outorga do “Programa 6” ao preço de exercício de R\$0,06 (seis centavos de real) para os 5 anos, portanto o prazo total do seu exercício (“vesting”) é de 5 anos. O número total de ações a serem integralizadas ao final do programa é de 1.587.000 (um milhão, quinhentos e oitenta e sete mil).

A Companhia registra a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo. O valor justo do programa foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes e não geraram ajustes relevantes para registro nas demonstrações financeiras.

(b) Incorporação

Em 2017 houve a emissão e a outorga do quinto exercício referente ao 2º plano de opção de ações e a emissão e a outorga do terceiro exercício referente ao 3º plano de opção de ações a emissão e a outorga do segundo exercício referente ao 4º plano de opção de ações. Com essa emissão temos as seguintes alterações na distribuição da participação no Capital Social:

Ricardo Efroim Zatz Blas → 38,75%  
MRV Engenharia e Participações S.A. → 37,23%  
Luiz Eduardo Alves Machado → 22,70%  
Contemplados no Plano de Opção de Ações → 1,32%

Em 2018 houve a emissão e a outorga do quarto exercício referente ao 3º plano de opção de ações e a emissão e a outorga do terceiro exercício referente ao 4º plano de opção de ações a emissão e a outorga do primeiro exercício referente ao 5º plano de opção de ações.

Com essa emissão temos as seguintes alterações na distribuição da participação no Capital Social:

Ricardo Efroim Zatz Blas → 38,62%  
MRV Engenharia e Participações S.A. → 37,11%  
Luiz Eduardo Alves Machado → 22,62%  
Contemplados no Plano de Opção de Ações → 1,65%

Em 2019 houve a emissão e a outorga do quinto exercício referente ao 3º plano de opção de ações e a emissão e a outorga do quarto exercício referente ao 4º plano de opção de ações a emissão e a outorga do segundo exercício referente ao 5º plano de opção de ações. Com essa emissão temos as seguintes alterações na distribuição da participação no Capital Social:

Ricardo Efroim Zatz Blas → 41,91%  
MRV Engenharia e Participações S.A. → 36,93%  
Luiz Eduardo Alves Machado → 19,04%  
Contemplados no Plano de Opção de Ações → 1,21%  
Ações em Tesouraria → 0,91%

## **20. Eventos subsequentes**

Visando atender ao Ofício Circular CVM nº 02/2020, a Administração da Companhia analisou os riscos e incertezas relacionados à pandemia Covid-19 e não foram identificados impactos que requeeressem ajustes sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Diante da dificuldade de mensurar ou antecipar os eventuais efeitos econômicos financeiros futuros, decorrentes da referida pandemia, a Companhia seguirá observando atentamente o desenvolvimento desta situação.

## **21. Aprovações das demonstrações financeiras**

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Diretoria em 27 de março de 2020.