



## **Demonstrações Financeiras**

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

**Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Relatório do Auditor Independente**

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

### Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2020

#### Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....	2
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais.....	6
Demonstração dos resultados .....	7
Demonstração dos resultados abrangentes .....	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	9
Demonstração dos fluxos de caixa .....	10
Demonstração do valor adicionado .....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	12



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 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, 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 2020, 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.

## Principais assuntos 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

Notas explicativas 2.2 (a), 2.2 (g) e 8 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</p>

procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos dos investimentos e resultado de equivalência patrimonial, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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 com 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se 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, 31 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes

CRC SP-014428/O-6 F-MG



Felipe Augusto Silva Fernandes

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota	2020	2019
<b>ATIVO</b>			
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	695	217
Títulos e valores mobiliários	5	1.138	4.002
Contas a receber	6	4.506	4.331
Estoque	7	77	1.149
Outros		2.723	4.107
Total do ativo circulante		9.140	13.806
<b>Ativo Não circulante</b>			
Contas a receber	6	61.364	66.621
Estoque	7	810	11.798
Outros		1.084	1.186
Total do ativo realizável a longo prazo		63.258	79.605
Investimentos participações societárias	8	339.747	233.960
Imobilizado	9	3.453	3.936
Outros		94	94
Total do ativo não circulante		406.552	317.595
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>415.692</b>	<b>331.401</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Fornecedores		1.709	2.657
Empréstimos, financiamentos e debêntures	10	188.794	50.763
Salários, encargos sociais e benefícios		4.759	3.777
Impostos e contribuições a recolher		1.136	951
Lucros / Dividendos a Pagar		5.804	500
Obrigações com empresas ligadas	13	35.919	820
Passivo a descoberto - Investimentos	8	10.654	7.690
Contas a pagar de terrenos	11	1	7.253
Total do passivo circulante		248.776	74.411
<b>Passivo não circulante</b>			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	10	134.745	239.162
Provisão para contingências	12	47	26
Contas a pagar de terrenos	11	77	3.391
Total do passivo não circulante		134.869	242.579
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	14	13.079	13.002
Reserva de lucros		19.055	1.496
Ajuste de avaliação patrimonial		(87)	(87)
Total do patrimônio líquido		32.047	14.411
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>415.692</b>	<b>331.401</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2020	2019
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
Despesas comerciais		(1.372)	(143)
Despesas gerais e administrativas	17	(12.926)	(11.801)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		525	1.565
Resultado em participação societária	8	47.177	29.595
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<b>33.404</b>	19.216
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>			
Despesas financeiras	18	(9.539)	(17.952)
Receitas financeiras	18	575	3.059
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<b>24.440</b>	4.323
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>			
Correntes		-	-
Diferidos		-	-
Total da despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social		-	-
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>24.440</b>	<b>4.323</b>
LUCRO LIQUIDO BASICO E DILUIDO POR AÇÃO (EM R\$)	16	0,1681	0,0786

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**

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	2020	2019
Resultado do exercício	24.440	4.323
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
<b>Total de resultados abrangentes do exercício</b>	<b>24.440</b>	<b>4.323</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2020	2019
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		24.440	4.323
Depreciação e amortização		616	740
Resultado financeiro		7.717	11.949
Resultado em participação societária		(47.177)	(29.595)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		21	(51)
Caixa Gerado nas Operações		<u>(14.383)</u>	<u>(12.634)</u>
Aumento nos ativos operacionais:			
(Aumento) redução de contas a receber e partes relacionadas		5.082	(19.491)
(Aumento) redução de estoque		12.060	2.785
(Aumento) redução de outros ativos		1.486	(199)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores		(950)	31
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e benefícios		982	(325)
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		186	155
Aumento (redução) de contas a pagar de terrenos		(6.040)	1.863
Aumento (redução) de outros passivos		(4.523)	(1.858)
Juros pagos	10	(9.483)	(16.338)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(1.200)</u>	<u>(33.377)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Redução em títulos e valores mobiliários		3.031	78.063
Aumento Líquido com a opção de ações		16	(47)
Redução (aquisição/aporte) em investimentos		(49.815)	21.993
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(135)	(894)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(46.903)</u>	<u>99.115</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas		34.991	(2.664)
Valores recebidos de empréstimos, líquidos	10	360.397	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	10	(330.910)	(60.016)
Dividendos pagos		(1.516)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>62.962</u>	<u>(62.680)</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
		<u>476</u>	<u>(9.576)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período			
		219	9.795
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período			
		695	219
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
		<u>476</u>	<u>(9.576)</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO DESCOBERTO)

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Reservas de Lucros			Ajustes de Avaliação Patrimonial	Lucros Acumulados	Total
		Reserva Legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	12.906	-	-	-	(87)	(12.201)	618
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	12.941	-	-	-	(87)	(2.219)	10.635
Aumento de capital	61	-	-	0	-	-	61
Ações em Tesouraria	-	-	-	(108)	-	-	(108)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	4.323	4.323
Destinação do lucro líquido:	-	-	-	0	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	105	0	-	-	(105)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	0	-	-	(500)	(500)
Retenção de lucros	-	-	1.499	-	-	(1.499)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	13.002	105	1.499	(108)	(87)	-	14.411
Aumento de capital	77	-	-	-	-	-	77
Ações em Tesouraria	-	-	-	(61)	-	-	(61)
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	24.440	24.440
Destinação do lucro líquido:	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	1.222	-	-	-	(1.222)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(5.804)	(5.804)
Dividendos extraordinários	-	-	(1.016)	-	-	-	(1.016)
Retenção de lucros	-	-	17.414	-	-	(17.414)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	13.079	1.327	17.897	(169)	(87)	-	32.047

	Nota	2020	2019
<b>RECEITAS</b>			
Vendas de mercadorias, produtos e serviços		-	0
Outras receitas		609	2.039
		<b>609</b>	<b>2.039</b>
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)</b>			
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos		-	0
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(3.498)	(2.760)
		<b>(3.498)</b>	<b>(2.760)</b>
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>		<b>(2.889)</b>	<b>(721)</b>
<b>DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO</b>		<b>(616)</b>	<b>(740)</b>
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE</b>		<b>(3.505)</b>	<b>(1.461)</b>
<b>VALOR ADICIONADO DO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>			
Resultado de equivalência patrimonial	8	47.178	29.595
Receitas financeiras		575	3.059
		<b>47.753</b>	<b>32.654</b>
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>		<b>44.248</b>	<b>31.194</b>
<b>Pessoal:</b>			
Remuneração direta		6.860	5.595
Benefícios		5.675	4.588
F.G.T.S		395	336
		790	671
<b>Impostos, taxas e contribuições:</b>			
Federais		2.676	2.450
Municipais		2.611	2.398
		65	52
<b>Remuneração de capitais de terceiros:</b>			
Juros		10.272	18.826
Aluguéis		9.644	17.987
Outros		627	840
		1	(1)
<b>Remuneração de Capitais Próprios:</b>			
Lucros retidos/Prejuízo do exercício		24.440	4.323
		24.440	4.323
<b>VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO</b>		<b>44.248</b>	<b>31.194</b>

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 Mário Werneck, nº 621, 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 em 2020 foi de R\$24.440 e 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 (IFRS 15). As demonstrações financeiras não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

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) Reconhecimento da receita

As controladas em conjunto e coligadas adotaram o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, 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.

De acordo com o CPC 47/ IFRS 15, 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 se 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:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
<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 2020, 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:

Etapas	Critérios atendidos
1ª 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>✓ <b>Possuem substância comercial;</b></li> <li>✓ <b>O recebimento da contraprestação é provável;</b></li> <li>✓ <b>Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados</b></li> <li>✓ <b>Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</b></li> </ul>
2ª etapa: Identificação da obrigação de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª 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.
5ª 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 controladas em conjunto e coligadas 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 são 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 controladas em conjunto e coligadas 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 a Companhia 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.

#### (b) 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.

#### (c) 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.

#### (d) 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 2020 e de 2019, não foi necessário registrar perdas de *impairment*, uma vez que os testes não indicaram perda.

#### (e) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia e os empreendimentos que a Companhia possui participação for 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:

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
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, quando aplicável.
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 apresentado na nota 19:

- ✓ 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.
- ✓ 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 (a) 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 da Companhia e de suas investidas 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.

#### *Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros*

As controladas em conjunto e coligadas constituem provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, a Companhia realiza o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem simplificada está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

As controladas em conjunto e coligadas apresentam como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

As controladas em conjunto e coligadas também constituem provisão para risco de crédito para outras contas a receber, principalmente relacionados com parceiros em

empreendimento de incorporação imobiliária cuja recuperação é duvidosa, com base em análises individualizadas.

As controladas em conjunto e coligadas não identificou redução ao valor recuperável de aplicações financeiras.

As controladas em conjunto e coligadas revisam periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(f) Imóveis a comercializar (registrados nas investidas da Companhia)

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, 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, no reconhecimento inicial, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

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

(g) 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, SPE ou SCP com controle compartilhado ou coligada.

A Companhia apresenta suas participações em investidas, 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 8.

(h) 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.

(i) 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, quando relevante, após sua vida útil seja integralmente baixado, com exceção do item “fôrmas 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/amortização. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

(j) 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.

(k) 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.

(l) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis, registrada nas investidas da Companhia, são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item 2.2 (a) 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.

(m) 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.

(n) 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, suas 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 e 2,08 % no RET.

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.

#### (o) 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.

#### (p) 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, suas controladas em conjunto e suas coligadas 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. Nas suas controladas em conjunto e coligadas quando da contabilização da provisão para manutenção de imóveis; e 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.

#### (q) 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 Brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto onde indicado de outra forma.

(r) Segmento operacional

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

(s) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

A Companhia elabora 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.

(t) 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.

(u) 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 aluguéis 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**

#### **3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

Não há nenhuma nova norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2020 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

#### **3.2 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados**

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se aplicável, quando entrarem em vigor.

- Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06/IFRS 16)
- Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)
- Contratos onerosos (alterações ao CPC 25 - IAS 37)
- Imobilizado - Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27 - IAS 16)
- Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Melhorias anuais para normas IFRS - 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- IFRS 17 Contratos de Seguros

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	119	63
Certificado e CDB	576	154
<b>Total Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>695</b>	<b>217</b>

As aplicações financeiras se referem a CDBs e têm rendimentos médios equivalentes a 100,86% do CDI e cláusula de resgate imediato sem qualquer penalização (102,31% do CDI em 31 de dezembro de 2019).

#### 5. Títulos e valores mobiliários

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 2020, o referido fundo apresentou rendimento médio equivalente a 104,40% do CDI (98,34% do CDI em 31 de dezembro de 2019).

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

	31/12/2020	31/12/2019
Letras financeiras do tesouro (LFT)	58	1.371
Operações compromissadas	211	1.261
Títulos públicos e privados	536	639
Debêntures	235	551
Fundos de investimentos não restritos	62	128
Certificados de depósitos a prazo	34	52
Outros	2	-
<b>Total</b>	<b>1.138</b>	<b>4.002</b>

#### 6. Contas a receber

	Nota	31/12/2020			31/12/2019		
		Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Créditos com empresas ligadas	13(a)	116	61.364	61.480	111	66.621	66.732
Créditos com partes relacionadas	13(a)	4.117	-	4.117	3.949	-	3.949
Recuperação despesas obras		273	-	273	271	-	271
<b>Total</b>		<b>4.506</b>	<b>61.364</b>	<b>65.870</b>	<b>4.331</b>	<b>66.621</b>	<b>70.952</b>

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

## 7. Estoque

	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos circulante	77	1.149
Terrenos não circulante	810	11.798
Total	887	12.947

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.

## 8. Participações societárias

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	2020	2019	31/12/20	31/12/19	2020	2019
<b>Controladas em conjunto:</b>										
SCP Reale	30,00%	30,00%	288	166	97	(3.220)	86	50	29	(966)
SCP Regence	30,00%	30,00%	753	3.436	(2.730)	(183)	226	1.031	(819)	(55)
SCP Rotterdam	24,60%	24,60%	604	3.133	(2.745)	(168)	149	771	(675)	(41)
SCP Spazio Niteroi Garden	30,00%	30,00%	(788)	(18)	(2.539)	(3.665)	(236)	(5)	(762)	(1.100)
Outras 21 SCPs			5.787	7.162	(7.106)	(11.942)	1.619	1.244	(1.600)	(3.002)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	5.995	8.531	(463)	(2.069)	2.098	2.986	(162)	(724)
Pq Água Marinha SPE LTDA.	35,00%	35,00%	3.467	4.216	(271)	(2.414)	1.213	1.476	(95)	(845)
Outras 3 SPEs			3.198	11.609	(363)	(666)	1.089	4.010	(112)	(216)
Juros capitalizados			-	-	-	-	5.975	6.173	(1.048)	(631)
<b>Total das controladas em conjunto</b>			<b>19.304</b>	<b>38.235</b>	<b>(16.120)</b>	<b>(24.327)</b>	<b>12.219</b>	<b>17.736</b>	<b>(5.244)</b>	<b>(7.580)</b>
<b>Coligadas:</b>										
SCP Abilio Tavora	50,00%	50,00%	13.822	84	2.948	(7)	6.911	42	1.474	(4)
SCP Colégio Amarela	50,00%	50,00%	29.213	10.516	10.135	457	14.607	5.258	5.068	229
SCP Jd Liberdade	50,00%	50,00%	6.133	20.261	(638)	7.747	3.067	10.131	(319)	3.874
SCP MrI Mrv Adão 02	50,00%	50,00%	5.021	13.654	(1.595)	16.496	2.511	6.827	(798)	7.392
SCP Mrv MrI Adão 1	50,00%	50,00%	(33)	1.275	(1.981)	(1.492)	(17)	637	(991)	(746)
SCP Mrv MrI Adão 3	50,00%	50,00%	13.574	14.556	15.413	2.980	6.787	7.278	7.707	1.513
SCP Mrv MrI Cabuçu Vida Boa	50,00%	35,00%	5.395	448	1.756	(2)	2.698	157	862	(1)
SCP Mrv MrI Galpão Ccp 1	50,00%	50,00%	47.972	7.982	26.146	2.417	23.986	3.991	13.073	1.209
SCP Mrv MrI Goiaba 1	50,00%	50,00%	4.491	73	2.886	(2)	2.246	37	1.443	(1)
SCP Mrv MrI Maxwell	50,00%	50,00%	27.707	202	14.931	(69)	13.854	101	7.466	(35)
SCP Mrv MrI Rio Decaminada 1	50,00%	50,00%	22.380	19.066	10.971	3.281	11.190	9.533	5.486	1.593
SCP Mrv MrI Rj Clube Esperança	50,00%	50,00%	10.436	14.461	1.398	1.865	5.218	7.231	699	933
SCP Mrv MrI Rj Happyland Iii Emp 04	40,00%	40,00%	27.955	7.291	4.415	(222)	11.182	2.916	1.766	(89)
SCP Mrv MrI Rj Hospital Caxias	50,00%	50,00%	2.315	4.922	254	(3.042)	1.157	2.461	127	(1.521)
SCP Mrv MrI Rj Pedregoso	50,00%	50,00%	3.232	13.146	(5.390)	14.889	1.616	6.573	(2.695)	7.445
SCP Protubo Emp 02	50,00%	35,00%	20.469	6.677	9.065	338	10.234	2.337	4.533	118
Outras 108 SCPs			263.867	122.391	(7.085)	(21.252)	92.908	29.715	412	(3.730)
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	50,00%	50,00%	16.653	6.634	9.969	4.820	8.327	3.317	4.985	2.410
MRL MRV XXXVIII SPE LTDA.	50,00%	50,00%	2.321	9.160	(1.176)	2.459	1.161	4.580	(588)	1.230
MRV MRL Guarus LV SPE LTDA.	35,00%	35,00%	3.331	5.935	59	2.127	1.166	2.077	21	744
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	15.991	30.220	3.578	23.369	7.996	15.110	1.789	11.181
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	40,00%	40,00%	7.054	3.126	3.969	1.670	2.822	1.250	1.588	668
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	50,00%	50,00%	(6)	1.100	(1.418)	(4.446)	(4)	550	(709)	(2.223)
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	50,00%	50,00%	585	2.681	(2.432)	(4.872)	293	1.341	(1.216)	(2.436)
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	60,00%	60,00%	1.496	5.689	(3.500)	7.235	898	3.413	(2.100)	4.341
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	50,00%	50,00%	22.989	12.332	14.796	3.617	11.495	6.166	7.398	1.737
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	35,00%	35,00%	2.866	4.758	(1.717)	(721)	1.003	1.665	(601)	(252)
MRV MRL RJ10 Inc. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	2.905	5.098	(476)	(5.265)	1.452	2.549	(238)	(2.633)
MRV MRL RJ2 Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	(3.203)	(1.886)	(1.317)	(1.854)	(1.121)	(660)	(461)	(649)
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	27.645	19.448	8.141	9.405	9.676	6.807	2.849	3.292
MRV MRL RJ18 Inc. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	898	1.640	(742)	(2.736)	449	820	(371)	(1.368)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	11.306	4.297	7.532	3.037	3.957	1.504	2.636	1.063
MRV MRL XXVIII Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	3.764	8.459	(195)	2.186	1.317	2.961	(68)	765
MRV MRL XXX Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	7.496	4.852	2.621	1.039	2.624	1.698	917	364
MRV MRL XXXIX Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	5.026	8.409	(1.317)	(2.543)	1.759	2.943	(461)	(890)
Novolar RJ VII SPE LTDA.	35,00%	35,00%	5.965	16.511	(435)	4.582	2.088	5.779	(152)	1.604
Roc 1 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	5.238	1.540	3.802	(283)	1.833	539	1.331	(99)
Outras 174 SPEs			161.941	219.800	2.493	15.039	30.027	33.311	(6.373)	1.741
Juros capitalizados			-	-	-	-	17.501	15.588	(3.068)	(1.594)
<b>Total das coligadas</b>			<b>806.210</b>	<b>626.808</b>	<b>125.864</b>	<b>82.247</b>	<b>316.874</b>	<b>208.534</b>	<b>52.421</b>	<b>37.175</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>			<b>825.514</b>	<b>665.043</b>	<b>109.744</b>	<b>57.920</b>	<b>329.093</b>	<b>226.270</b>	<b>47.177</b>	<b>29.595</b>
Investimentos							339.747	233.960		
Passivo a descoberto - Investimentos							(10.654)	(7.690)		
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>							<b>329.093</b>	<b>226.270</b>		
Investimentos							14.604	19,511		
Passivo a descoberto - Investimentos							(2.385)	(1.775)		
<b>Total das controladas em conjunto</b>							<b>12.219</b>	<b>17.736</b>		
Investimentos							325.143	214,449		
Passivo a descoberto - Investimentos							(8.269)	(5,915)		
<b>Total das controladas em conjunto</b>							<b>316.874</b>	<b>208,534</b>		

\*A participação societária da Companhia nas empresas, SCP MRL MRV Adão 02 e MRV MRL LXXI Inc. SPE Ltda, era de 35% em mar/19 e jun/19, respectivamente.

Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:</u>					
<b>Controladas em conjunto:</b>					
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	3.091	2.580	(3.827)	-	<b>1.844</b>
Sociedade de propósito específico (SPE's)	8.472	(3.703)	(369)	-	<b>4.400</b>
Juros capitalizados	6.173	-	(1.048)	850	<b>5.975</b>
<b>Total das controladas em conjunto</b>	<b>17.736</b>	<b>(1.123)</b>	<b>(5.244)</b>	<b>850</b>	<b>12.219</b>
<b>Coligadas:</b>					
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	95.225	69.617	45.313	-	<b>210.155</b>
Sociedade de propósito específico (SPE's)	97.721	(18.679)	10.176	-	<b>89.218</b>
Juros capitalizados	15.588	-	(3.068)	4.981	<b>17.501</b>
<b>Total das coligadas</b>	<b>208.534</b>	<b>50.938</b>	<b>52.421</b>	<b>4.981</b>	<b>316.874</b>
<b>Total Controlada em conjunto e Coligadas</b>	<b>226.270</b>	<b>49.815</b>	<b>47.177</b>	<b>5.831</b>	<b>329.093</b>
Investimentos	233.960	46.111	53.845	5.831	339.747
Passivo a descoberto - Investimentos	(7.690)	3.704	(6.668)	-	<b>(10.654)</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>226.270</b>	<b>49.815</b>	<b>47.177</b>	<b>5.831</b>	<b>329.093</b>
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</u>					
<b>Total</b>	<b>209.734</b>	<b>(21.993)</b>	<b>29.595</b>	<b>8.934</b>	<b>226.270</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	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<b>Controladas em conjunto:</b>						
SCP Reale	303	282	38	31	341	313
SCP Regence	470	3.798	321	286	791	4.084
SCP Rotterdam	575	3.303	36	36	611	3.339
SCP Spazio Niteroi Garden	(230)	712	154	181	(76)	893
Outras 21 SCPs - Controle Compartilhado	8.503	8.869	668	2.465	9.171	11.334
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	5.350	6.321	1.134	2.719	6.484	9.040
Pq Água Marinha SPE LTDA.	2.912	4.806	782	675	3.694	5.481
Outras 3 SPEs - Controle Compartilhado	4.723	11.872	4.214	4.593	8.937	16.465
<b>Total das Controladas em conjunto</b>	<b>22.606</b>	<b>39.963</b>	<b>7.347</b>	<b>10.986</b>	<b>29.953</b>	<b>50.949</b>
<b>Coligadas:</b>						
SCP Abilio Tavora	14.382	94	4.642	-	19.024	94
SCP Colégio Amarela	33.470	15.954	4.875	2.224	38.345	18.178
SCP Jd Liberdade	4.057	19.458	3.608	4.750	7.665	24.208
SCP MrI Mrv Adão 02	3.881	12.777	2.477	4.108	6.358	16.885
SCP Mrv MrI Adão 1	546	2.622	385	420	931	3.042
SCP Mrv MrI Adão 3	10.111	17.551	5.769	3.315	15.880	20.866
SCP Mrv MrI Cabuçu Vida Boa	10.363	7.448	3.061	-	13.424	7.448
SCP Mrv MrI Galpão Ccp 1	59.343	22.562	9.180	4.433	68.523	26.995
SCP Mrv MrI Goiaba 1	6.768	73	5.547	-	12.315	73
SCP Mrv MrI Maxwell	27.555	3.056	4.363	467	31.918	-
SCP Mrv MrI Rio Decaminada 1	16.588	22.218	8.914	2.050	25.502	24.268
SCP Mrv MrI Rj Clube Esperança	9.054	13.677	1.865	1.403	10.919	15.080
SCP Mrv MrI Rj Happyland Iii Emp 04	29.625	9.180	3.460	1.051	33.085	10.231
SCP Mrv MrI Rj Hospital Caxias	1.572	4.170	1.049	1.484	2.621	5.654
SCP Mrv MrI Rj Pedregoso	2.772	14.332	1.854	2.430	4.626	16.762
SCP Protubo Emp 02	22.222	11.690	7.961	3.046	30.183	14.736
Outras 108 SCPs - Coligadas	291.672	180.973	252.407	66.312	544.079	247.285
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	22.450	24.752	6.010	2.258	28.460	27.010
MRL MRV XXXVIII SPE LTDA.	1.318	6.868	1.355	4.022	2.673	10.890
MRV MRL Guarus LV SPE LTDA.	926	4.675	2.749	2.174	3.675	6.849
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	11.876	32.684	5.918	7.039	17.794	39.723
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	22.441	20.923	3.729	1.427	26.170	22.350
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	4.323	4.593	807	934	5.130	5.527
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	4.703	5.555	1.222	1.324	5.925	6.879
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	2.511	8.819	936	1.450	3.447	10.269
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	20.141	19.327	5.773	3.250	25.914	22.577
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	1.775	3.291	1.357	1.838	3.132	5.129
MRV MRL RJ10 Inc. SPE LTDA.	1.930	4.268	1.451	2.131	3.381	6.399
MRV MRL RJ2 Inc SPE LTDA.	175	250	89	107	264	357
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	22.592	29.962	8.365	3.798	30.957	33.760
MRV MRL RJ18 Inc. SPE LTDA.	985	3.453	739	707	1.724	4.160
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	20.080	15.972	4.240	2.044	24.320	18.016
MRV MRL XXVIII Inc SPE LTDA.	3.193	10.423	1.264	3.246	4.457	13.669
MRV MRL XXX Inc SPE LTDA.	16.769	12.265	3.900	1.916	20.669	14.181
MRV MRL XXXIX Inc SPE LTDA.	4.025	6.913	1.560	4.007	5.585	10.920
Novolar RJ VII SPE LTDA.	3.177	11.264	3.480	6.872	6.657	18.136
Roc 1 SPE LTDA.	17.614	10.163	5.516	1.767	23.130	11.930
Outras 174 SPEs – Coligadas	270.739	389.444	404.924	255.856	675.663	645.300
<b>Total das Coligadas</b>	<b>997.724</b>	<b>983.699</b>	<b>786.801</b>	<b>405.660</b>	<b>1.784.525</b>	<b>1.385.836</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>1.020.330</b>	<b>1.023.662</b>	<b>794.148</b>	<b>416.646</b>	<b>1.814.478</b>	<b>1.436.785</b>

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<b>Controladas em conjunto:</b>								
SCP Reale	(6.729)	(6.634)	6.782	6.781	288	166	341	313
SCP Regence	10	632	28	16	753	3.436	791	4.084
SCP Rotterdam	6	204	1	2	604	3.133	611	3.339
SCP Spazio Niteroi Garden	29	82	683	829	(788)	(18)	(76)	893
Outras 21 SCPs - Controle Compartilhado	1.550	1.760	1.834	2.412	5.787	7.162	9.171	11.334
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	366	360	123	149	5.995	8.531	6.484	9.040
Pq Água Marinha SPE LTDA.	165	1.202	62	63	3.467	4.216	3.694	5.481
Outras 3 SPEs - Controle Compartilhado	5.261	4.374	478	482	3.198	11.609	8.937	16.465
<b>Total das Controladas em conjunto</b>	<b>658</b>	<b>1.980</b>	<b>9.991</b>	<b>10.734</b>	<b>19.304</b>	<b>38.235</b>	<b>29.953</b>	<b>50.949</b>
<b>Coligadas:</b>								
SCP Abilio Tavora	4.723	11	479	(1)	13.822	84	19.024	94
SCP Colégio Amarela	8.444	5.566	688	2.096	29.213	10.516	38.345	18.178
SCP Jd Liberdade	1.152	3.304	380	643	6.133	20.261	7.665	24.208
SCP Mrl Mrv Adão 02	873	2.549	464	682	5.021	13.654	6.358	16.885
SCP Mrv Mrl Adão 1	544	1.277	420	490	(33)	1.275	931	3.042
SCP Mrv Mrl Adão 3	1.677	2.771	629	3.539	13.574	14.556	15.880	20.866
SCP Mrv Mrl Cabuçu Vida Boa	6.005	3.208	2.024	3.792	5.395	448	13.424	7.448
SCP Mrv Mrl Galpão Ccp 1	13.162	9.999	7.389	9.014	47.972	7.982	68.523	26.995
SCP Mrv Mrl Goiaba 1	5.038	-	2.786	-	4.491	73	12.315	73
SCP Mrv Mrl Maxwell	3.754	2.445	457	876	27.707	202	31.918	-
SCP Mrv Mrl Rio Decaminada 1	2.277	4.217	845	985	22.380	19.066	25.502	24.268
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	357	415	126	204	10.436	14.461	10.919	15.080
SCP Mrv Mrl Rj Happyland Iii Emp 04	4.580	1.673	550	1.267	27.955	7.291	33.085	10.231
SCP Mrv Mrl Rj Hospital Caxias	212	517	94	215	2.315	4.922	2.621	5.654
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	878	2.794	516	822	3.232	13.146	4.626	16.762
SCP Protubo Emp 02	9.062	5.796	652	2.263	20.469	6.677	30.183	14.736
Outras 108 SCPs - Coligadas	133.964	75.983	146.248	48.911	263.867	122.391	544.079	247.285
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	11.141	18.039	666	2.337	16.653	6.634	28.460	27.010
MRL MRV XXXVIII SPE LTDA.	234	1.397	118	333	2.321	9.160	2.673	10.890
MRV MRL Guarus LV SPE LTDA.	253	684	91	230	3.331	5.935	3.675	6.849
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	1.057	7.132	746	2.371	15.991	30.220	17.794	39.723
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	18.483	18.802	633	422	7.054	3.126	26.170	22.350
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	4.975	3.966	161	461	(6)	1.100	5.130	5.527
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	4.771	3.563	569	635	585	2.681	5.925	6.879
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	1.322	3.748	629	832	1.496	5.689	3.447	10.269
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	1.897	8.188	1.028	2.057	22.989	12.332	25.914	22.577
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	88	85	178	286	2.866	4.758	3.132	5.129
MRV MRL RJ10 Inc. SPE LTDA.	302	978	174	323	2.905	5.098	3.381	6.399
MRV MRL RJ2 Inc SPE LTDA.	3.335	2.210	132	33	(3.203)	(1.886)	264	357
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	2.456	13.752	856	560	27.645	19.448	30.957	33.760
MRV MRL RJ18 Inc. SPE LTDA.	616	2.263	210	257	898	1.640	1.724	4.160
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	12.458	13.328	556	391	11.306	4.297	24.320	18.016
MRV MRL XXVIII Inc SPE LTDA.	611	4.954	82	256	3.764	8.459	4.457	13.669
MRV MRL XXX Inc SPE LTDA.	12.723	9.085	450	244	7.496	4.852	20.669	14.181
MRV MRL XXXIX Inc SPE LTDA.	388	2.241	171	270	5.026	8.409	5.585	10.920
Novolar RJ VII SPE LTDA.	311	1.090	381	535	5.965	16.511	6.657	18.136
Roc 1 SPE LTDA.	16.736	8.654	1.156	1.736	5.238	1.540	23.130	11.930
Outras 174 SPEs - Coligadas	258.353	324.730	255.369	100.770	161.941	219.800	675.663	645.300
<b>Total das coligadas</b>	<b>549.212</b>	<b>571.414</b>	<b>429.103</b>	<b>191.137</b>	<b>806.210</b>	<b>626.808</b>	<b>1.784.525</b>	<b>1.385.836</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>549.870</b>	<b>573.394</b>	<b>439.094</b>	<b>201.871</b>	<b>825.514</b>	<b>665.043</b>	<b>1.814.478</b>	<b>1.436.785</b>

	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Controladas em conjunto:</b>												
SCP Reale	118	(4)	(12)	(254)	(9)	(3.047)	5	(5)	(5)	90	97	(3.220)
SCP Regence	555	(574)	(38)	403	(3.374)	(15)	44	(11)	83	14	(2.730)	(183)
SCP Rotterdam	99	7	(4)	(88)	(2.921)	(84)	(2)	(1)	83	(2)	(2.745)	(168)
SCP Spazio Niteroi Garden	(108)	8	(1.784)	(1.879)	(638)	(1.800)	(2)	20	(7)	(14)	(2.539)	(3.665)
Outras 21 SCPs - Controle Compartilhado	(69)	(316)	(2.037)	(3.906)	(5.518)	(8.168)	553	406	(35)	42	(7.106)	(11.942)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	3.051	432	(2.753)	(949)	(657)	(1.080)	(31)	(466)	(73)	(6)	(463)	(2.069)
Pq Água Marinha SPE LTDA.	2.788	(2.330)	(2.563)	1.360	(608)	(473)	178	(1.029)	(66)	58	(271)	(2.414)
Outras 3 SPEs - Controle Compartilhado	6.753	8.444	(6.161)	(7.376)	(1.409)	(2.124)	633	611	(179)	(221)	(363)	(666)
Total das Controladas em conjunto	13.187	5.667	(15.352)	(12.689)	(15.134)	(16.791)	1.378	(475)	(199)	(39)	(16.120)	(24.327)
<b>Coligadas:</b>												
SCP Abílio Tavora	12.411	-	(7.775)	-	(1.430)	(6)	(4)	(1)	(254)	-	2.948	(7)
SCP Colégio Amarela	35.151	4.290	(20.840)	(2.967)	(3.532)	(798)	(3)	(3)	(641)	(65)	10.135	457
SCP Jd Liberdade	13.320	31.013	(12.278)	(21.052)	(1.500)	(1.651)	130	50	(310)	(613)	(638)	7.747
SCP Mrv Mrl Adão 02	4.049	41.504	(4.972)	(21.300)	(794)	(2.910)	212	39	(90)	(837)	(1.595)	16.496
SCP Mrv Mrl Adão 1	530	13.830	(2.357)	(11.644)	(183)	(3.418)	41	21	(12)	(281)	(1.981)	(1.492)
SCP Mrv Mrl Adão 3	44.475	13.472	(25.358)	(7.723)	(2.794)	(2.501)	11	2	(921)	(270)	15.413	2.980
SCP Mrv Mrl Cabuçu Vida Boa	7.919	-	(5.030)	-	(981)	-	(3)	(2)	(149)	-	1.756	(2)
SCP Mrv Mrl Galpão Cop 1	74.022	8.699	(42.635)	(5.133)	(3.773)	(982)	8	1	(1.476)	(168)	26.146	2.417
SCP Mrv Mrl Goiabiá 1	12.289	-	(7.644)	-	(1.498)	-	(4)	(2)	(257)	-	2.886	(2)
SCP Mrv Mrl Maxwell	36.146	825	(17.758)	(539)	(2.742)	(348)	(6)	-	(709)	(7)	14.931	(69)
SCP Mrv Mrl Rio Decaminada 1	47.203	10.613	(32.208)	(6.396)	(3.046)	(715)	(9)	(5)	(969)	(216)	10.971	3.281
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	7.019	9.359	(4.988)	(6.666)	(746)	(739)	265	132	(152)	(221)	1.398	1.865
SCP Mrv Mrl Rj Happyland Iii Emp 04	18.286	1.540	(12.146)	(1.098)	(1.366)	(630)	19	(3)	(378)	(31)	4.415	(222)
SCP Mrv Mrl Rj Hospital Caxias	264	5.594	(303)	(7.885)	(51)	(542)	357	(69)	(13)	(140)	254	(3.042)
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	3.001	40.005	(8.055)	(22.010)	(331)	(2.351)	58	13	(63)	(768)	(5.390)	14.889
SCP Protubo Emp 02	32.311	2.405	(18.913)	(1.539)	(3.649)	(480)	(11)	-	(673)	(48)	9.065	338
Outras 108 SCPs - Coligadas	504.853	585.931	(502.478)	(597.821)	(10.306)	(10.709)	1.557	2.014	(711)	(667)	(7.085)	(21.252)
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	44.910	14.235	(31.103)	(8.394)	(2.931)	(882)	(10)	159	(897)	(298)	9.969	4.820
MRL MRV XXXVIII SPE LTDA.	(89)	12.001	(754)	(8.510)	(552)	(1.521)	238	801	(19)	(312)	(1.176)	2.459
MRV MRL Guarus LV SPE LTDA.	665	7.863	(794)	(5.001)	(192)	(728)	424	204	(44)	(211)	59	2.127
MRV MRL LXII Inc. SPE LTDA.	25.802	55.397	(18.890)	(26.943)	(2.788)	(4.036)	-	84	(546)	(1.133)	3.578	23.369
MRV MRL Mac Iv SPE LTDA.	12.918	5.869	(7.816)	(3.441)	(875)	(690)	18	74	(276)	(142)	3.969	1.670
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	256	1.208	(1.623)	(5.502)	(39)	(123)	3	13	(15)	(42)	(1.418)	(4.446)
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	516	9.928	(2.421)	(14.213)	(530)	(505)	23	175	(20)	(257)	(2.432)	(4.872)
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	886	32.051	(4.173)	(22.497)	(194)	(1.694)	5	28	(24)	(653)	(3.500)	7.235
MRV MRL Rj Sg4 SPE LTDA.	52.491	14.739	(33.590)	(9.340)	(2.974)	(1.488)	(57)	3	(1.074)	(297)	14.796	3.617
MRV MRL Rj IX SPE LTDA.	(411)	1.265	(1.371)	(1.910)	(256)	(504)	323	517	(2)	(89)	(1.717)	(721)
MRV MRL Rj10 Inc. SPE LTDA.	503	9.839	(1.184)	(13.414)	(111)	(1.458)	420	(6)	(104)	(226)	(476)	(5.265)
MRV MRL Rj2 Inc SPE LTDA.	(9)	(104)	(1.129)	(1.328)	(182)	(468)	5	48	(2)	(2)	(1.317)	(1.854)
MRV MRL Rj5 SPE LTDA.	44.568	25.204	(32.367)	(13.737)	(3.079)	(1.549)	(58)	6	(923)	(519)	8.141	9.405
MRV MRL Rj18 Inc. SPE LTDA.	137	3.080	(833)	(5.770)	(102)	(155)	110	217	(54)	(108)	(742)	(2.736)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	20.634	8.212	(11.403)	(4.020)	(1.300)	(1.030)	30	48	(429)	(173)	7.532	3.037
MRV MRL XXVIII Inc SPE LTDA.	2.344	12.417	(2.275)	(8.646)	(625)	(1.214)	439	(111)	(78)	(260)	(195)	2.186
MRV MRL XXX Inc SPE LTDA.	14.185	4.562	(10.256)	(2.841)	(1.011)	(589)	(5)	1	(292)	(94)	2.621	1.039
MRV MRL XXXX Inc SPE LTDA.	3.092	574	(2.917)	(1.027)	(1.192)	(1.844)	(229)	(224)	(71)	(22)	(1.317)	(2.543)
Novotar RJ VII SPE LTDA.	1.505	17.228	(1.550)	(11.385)	(650)	(2.091)	330	1.272	(70)	(442)	(435)	4.582
Roc 1 SPE LTDA.	13.589	1.388	(8.134)	(942)	(1.388)	(714)	7	13	(272)	(28)	3.802	(283)
Outras 174 SPEs - Coligadas	171.031	275.752	(140.749)	(225.228)	(26.802)	(38.678)	3.034	9.798	(4.021)	(6.605)	2.493	15.039
Total das coligadas	1.262.772	1.281.788	(1.041.070)	(1.107.862)	(86.495)	(90.741)	7.668	15.307	(17.011)	(16.245)	125.864	82.247
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>1.275.959</b>	<b>1.287.455</b>	<b>(1.056.422)</b>	<b>(1.120.551)</b>	<b>(101.629)</b>	<b>(107.532)</b>	<b>9.046</b>	<b>14.832</b>	<b>(17.210)</b>	<b>(16.284)</b>	<b>109.744</b>	<b>57.920</b>

## 9. Imobilizado

As movimentações de imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 foram como segue:

IMOBILIZADO	31/12/2020			31/12/2019
	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Imobilizado:				
Instalações	2	(2)	0	1
Máquinas e equipamentos	2.481	(354)	2.127	2.142
Veículos em uso	610	(398)	212	335
Móveis e utensílios	432	(324)	108	142
Equipamentos de informática	1.202	(915)	288	373
Obras em andamento/benfeitorias	2.620	(1.903)	717	944
<b>Total do Imobilizado</b>	<b>7.348</b>	<b>(3.895)</b>	<b>3.453</b>	<b>3.936</b>

Conforme descrito na nota 2.2 (i), 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).

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 a Companhia não possui bens do ativo imobilizado dados como garantia.

## 10. Empréstimos, financiamentos e debêntures

A composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	31/12/2020			31/12/2019		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	-	-	50.650	-	50.650
Capital de giro – CDI	75.660	75.000	150.660	-	-	-
Debêntures	500	60.000	60.500	820	130.000	130.820
Nota promissória	112.854	-	112.854	-	109.218	109.218
Leasing	6	28	34	9	39	48
	<b>189.021</b>	<b>135.028</b>	<b>324.049</b>	<b>51.479</b>	<b>239.257</b>	<b>290.736</b>
(-) Custo de captação	(226)	(283)	(509)	(717)	(94)	(811)
Total	<b>188.794</b>	<b>134.745</b>	<b>323.539</b>	<b>50.763</b>	<b>239.162</b>	<b>289.925</b>

As condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento do principal	Pagto de juros	Indexador	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)	Valor Original captado (*)
Nota Promissória	01/09/2018	Única	Única	CDI	01/09/2021	120% CDI	120%CDI+0,14%	100.000
Debentures	01/04/2020	Anual	Semestral	CDI	01/04/2025	CDI+1,50%	CDI+1,71%	60.000
Capital de Giro	01/10/2020	Anual	Trimestral	CDI	01/05/2022	CDI+3,20%	CDI+3,20%	150.000
Leasing	01/05/2018	Mensal	Mensal	CDI	05/2018 a 08/2023	Parcela Fixa	Parcela Fixa	49

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é como segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo Inicial	289.925	342.968
Captações	210.000	-
Encargos financeiros provisionados	13.711	20.883
Custo na captação de recursos	(500)	-
Amortização do custo na captação de recursos	797	2.427
Pagamento de principal	(180.911)	(60.016)
Pagamento de encargos financeiros	(9.483)	(16.337)
Saldo final	<b>323.539</b>	<b>289.925</b>

Composição por vencimento:

Período após a data do balanço	31/12/2020	31/12/2019
0 a 12 meses	188.794	50.763
13 a 24 meses	74.745	239.162
25 a 36 meses	20.000	-
37 a 48 meses	20.000	-
Após 48 meses	20.000	-
	<b>323.539</b>	<b>289.925</b>

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 irretratável, como devedora solidária e principal pagadora, pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora.

(a) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Os contratos de capital de giro e Debênture tem certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros de sua avalista MRV, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

Descrição	Índice requerido
$(\text{Dívida líquida} + \text{imóveis a pagar}) / \text{Patrimônio líquido}$	Menor que 0,65
$(\text{Recebíveis} + \text{receita a apropriar} + \text{estoques}) / (\text{Dívida líquida} + \text{imóveis a pagar} + \text{custo a apropriar})$	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 do Código Civil, e os artigos 130, 131 e 794 da Lei 13.105, de 16 março de 2015; 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 expresso 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.

(b) Alocação dos encargos financeiros

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

	31/12/2020	31/12/2019
Encargos financeiros brutos	12.920	22.258
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	(5.831)	(8.934)
Valores registrados no resultado financeiro	7.089	13.324
Encargos financeiros		
Saldo inicial	21.762	15.053
Encargos financeiros capitalizados de debêntures e empréstimos	5.831	8.934
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial	(4.116)	(2.225)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em Investimentos	23.477	21.762

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 7,05% a.a. (7,36% a.a. em 31 de dezembro de 2019)

## 11. Contas a pagar de terrenos

	31/12/2020	31/12/2019
Aquisições a prazo	78	11.560
Ajuste a valor presente	-	(916)
Total	78	10.644
Circulante	1	7.253
Não circulante	77	3.391
Total	78	10.644

O saldo em 31 de dezembro de 2020, refere-se a valor de aditivo de terreno adquirido anteriormente, não ocorrendo novas aquisições em 2020 e os valores a pagar originados em exercícios anteriores foram transferidos para as investidas, por meio dos aportes dos terrenos. Em 31 de dezembro de 2019 do saldo total de contas a pagar de terrenos, no montante de R\$6.660 refere-se a permuta, e R\$3.984 referente a valores a serem liquidados por meio de torna.

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

Período após a data do balanço	31/12/2020	31/12/2019
1 ano	1	7.253
2 anos	77	245
3 anos	-	762
4 anos	-	762
Após 4 anos	-	1.622
Total	78	10.644

## 12. 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 2020 e de 2019 as contingências prováveis referem-se a causas trabalhistas, no montante de R\$47 e R\$26 respectivamente.

Os processos cíveis e trabalhistas considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível, montam R\$157 em 31 de dezembro de 2020 (R\$93 em 31 de dezembro de 2019).

## 13. Partes relacionadas

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

	31/12/2020	31/12/2019
<u>Créditos com empresas ligadas</u>		
Créditos com partes relacionadas (a)	<b>65.597</b>	70.681
<u>Obrigação com empresas ligadas</u>		
MRV Engenharia e Participações S.A (b)	<b>35.919</b>	820

### (a) Créditos com partes relacionadas

As operações de crédito com empresas ligadas 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, normalmente são realizados em curto período de tempo. O saldo em 31 de dezembro de 2020 é de R\$61.480 (R\$66.732 em 31 de dezembro de 2019).

A Companhia possui valores a receber de seus acionistas, decorrentes de operações de mútuo, atualizados mensalmente pelo índice da poupança. Em 31 de dezembro de 2020, o montante é de R\$2.397 classificado no não circulante (R\$2.347 em 31 de dezembro 2019).

Demais valores correspondem a contas a receber entre as partes relacionadas, decorrentes de recuperação de despesas das investidas e parceiros, no montante de R\$1.720 em 31 de dezembro de 2020 (R\$1.602 em 31 de dezembro de 2019).

### (b) Obrigações com empresas ligadas

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 2,8% para o período de janeiro a dezembro de 2020, e 3,06 % para o período de janeiro a dezembro de 2019.

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. O saldo em 31 de dezembro de 2020 é de R\$9.528 (R\$820 em 31 de dezembro de 2019).

Demais valores correspondem a contas a pagar, decorrentes de nota de débito do aporte de terrenos nas investidas no exercício de 2020, pela acionista MRV Engenharia e Participações, sendo cobrado da Companhia a proporção de participação em cada uma delas, no montante de R\$26.391 em 31 de dezembro de 2020 (zero em 31 de dezembro de 2019).

(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\$89 em 31 de dezembro de 2020 e de R\$107 em 31 de dezembro de 2019, cujos rendimentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 foram R\$ 3 e R\$ 303, respectivamente.

(d) 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.

	31/12/2020	31/12/2019
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	1.456	220
Benefícios assistenciais	25	72
Total	1.480	292

(e) Contrato de aluguel

Em outubro de 2020, a Companhia assinou contrato de sublocação com a MRV Engenharia e Participações S.A. do imóvel localizado a Av. Professor Mário Werneck, 621, bairro Estoril (Sede do Grupo) não se tratando do imóvel por completo e sim apenas parte destinada a alocação de alguns colaboradores. O contrato tem vigência até março de 2023, com renovação automática, caso nenhuma das Partes manifestem o interesse de rescisão. O pagamento mensal estabelecido foi de R\$6.

## 14. Patrimônio líquido

O Capital Social da Companhia em 31 de dezembro de 2020 é de R\$13.079 (Em 31 de dezembro de 2019 - R\$13.002) e o resultado no exercício, foi um lucro de R\$24.440. Em 2019, lucro de R\$4.323.

Desse modo, o Patrimônio Líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2020 encerrou-se com saldo de R\$32.047 (R\$14.411 em 2019).

(a) Dividendo mínimo obrigatório e adicional proposto

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 2020 foram propostos dividendos mínimos obrigatórios no valor de R\$5.804. Adicionalmente, a Companhia deliberou sobre o pagamento de dividendos extraordinários no montante de R\$1.016

(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 2020, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$1.222, que equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

## 15. Plano de opção de ações

### *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.

A Companhia não registrou a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo, devido ao fato dos valores das opções outorgadas não serem representativas nas demonstrações financeiras.

### *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).

#### *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).

#### *Histórico*

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%

Em 2020 houve a emissão e a outorga do quinto exercício referente ao 4º plano de opção de ações e a emissão e a outorga do terceiro exercício referente ao 5º plano de opção de ações e a emissão e outorga do primeiro exercício referente ao 6º plano de opção de ações. Com essa emissão temos as seguintes alterações na distribuição da participação no Capital Social:

SLBLAS → 27,67%  
 MRV Engenharia e Participações S.A. → 50,76%  
 Luiz Eduardo Alves Machado → 18,94%  
 Contemplados no Plano de Opção de Ações → 1,44%  
 Ações em Tesouraria → 1,19%

## 16. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo do lucro básico diluído por ação:

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro básico por ação		
Lucro líquido do período	<b>32.047</b>	4.323
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	<b>190.605</b>	189.618
Lucro básico por ação	<b>0,1681</b>	0,0786

## 17. Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Salário, Encargos e Benefícios	<b>6.746</b>	8.098
Honorários da Administração	<b>1.456</b>	220
Consultorias e Serviços	<b>1.629</b>	753
Utilidades	<b>136</b>	209
Despesas Gerais		
Serviços de informática	<b>350</b>	419
Viagens e hospedagens	<b>150</b>	379
Combustíveis e lubrificantes	<b>214</b>	263
Despesas com frete, carretos	<b>51</b>	93
Locação de veículos	<b>128</b>	139
Aluguéis de imóveis PJ	<b>119</b>	127
Outras despesas gerais	<b>587</b>	725
Outras	<b>1.360</b>	376
Total	<b>12.926</b>	11.801

## 18. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e receitas financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	(8.533)	(13.324)
Amortização de custo com captação	(796)	(1.093)
Taxas, tarifas e impostos	(55)	(311)
Outras despesas financeiras	(154)	(3.225)
	<b>(9.539)</b>	<b>(17.953)</b>
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	477	2.940
Outras receitas financeiras	98	119
	<b>575</b>	<b>3.059</b>
Resultado financeiro	<b>(8.964)</b>	<b>(14.893)</b>

## 19. 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 10, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhada nas notas 4 e 5) 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 2020 e de 2019, os índices de endividamento são conforme segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos, financiamentos e debêntures	323.539	289.925
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(1.833)	(4.218)
Dívida (caixa) líquida (o)	321.706	285.707
Patrimônio líquido ("PL")	32.047	14.411
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	<b>10,04</b>	<b>19,83</b>

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 10.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Ativos financeiros:</b>		
<b>Custo amortizado</b>	<b>66.177</b>	<b>70.787</b>
Créditos com empresas ligadas	61.364	66.621
Créditos com partes relacionadas	4.117	3.949
Caixa e equivalentes de caixa	696	217
<b>Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)</b>	<b>1.715</b>	<b>4.157</b>
Fundo de investimentos não restrito	1.138	4.002
Aplicações financeiras	577	155
<b>Passivos financeiros:</b>		
<b>Custo amortizado</b>	<b>361.245</b>	<b>304.047</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	323.539	289.925
Contas a pagar por aquisição de terrenos	78	10.644
Fornecedores	28.100	2.658
Outras contas a pagar	9.528	820

(\*) 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
TR	Aplicações financeiras, créditos com partes relacionadas	

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 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2021, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2021 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2020 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 21. 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 31/12/2020	Taxa anual estimada para 2021	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>								
CDI	1.138	(324.014)	(322.876)	5,45%	2,85% (i)	-2,60%	8.395	5.209
TR	2.331	-	2.331	1,99%	1,80% (i)	-0,19%	(4)	(2)
							<u>8.391</u>	<u>5.207</u>
<u>Cenário I</u>								
CDI	1.138	(324.014)	(322.876)	5,45%	3,56%	-1,89%	6.102	3.786
TR	2.331	-	2.331	1,99%	1,35%	-0,64%	(15)	(9)
							<u>6.087</u>	<u>3.777</u>
<u>Cenário II</u>								
CDI	1.138	(324.014)	(322.876)	6,41%	4,28%	-2,13%	6.877	4.267
TR	2.331	-	2.331	0,00%	0,90%	0,90%	21	13
							<u>6.898</u>	<u>4.280</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

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

Conforme requerido pelo CPC 40/IRFS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2021.

### 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.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	191.876	76.912	21.716	41.987	332.491
Passivos não remunerados	28.101	77	-	-	28.178
Total	219.977	76.989	21.716	41.987	360.669

(d) Risco de crédito

Aplicações financeiras: para mitigar o risco de default, a Companhia mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

(e) 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.

## 20. Tributos sobre o lucro

A Companhia não apresenta base tributável de Imposto de Renda e Contribuição Social no exercício de 2020 e 2019, em função dos prejuízos fiscais acumulados, nos montantes de R\$136.933 e R\$111.357 respectivamente. Adicionalmente, não foram constituídos ativos fiscais diferidos, pois não é provável que lucros tributáveis futuros, estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar seus benefícios.

## 21. 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.

## 22. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a Companhia avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações ora apresentadas e em suas controladas em conjunto e coligadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM (notas 4 e 5): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes por incorporação de imóveis: eventuais aumentos da inadimplência pelo aumento do risco de crédito;
- Estoques e custo orçado: reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção e eventuais riscos relacionados a realização dos estoques.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios da Companhia e suas controladas em conjunto e coligadas. Para o saldo de “clientes por incorporação de imóveis”, houve registro de provisão para risco de crédito adicional, com objetivo de refletir eventuais perdas decorrentes da deterioração do cenário econômico-financeiro provenientes da pandemia da COVID-19.

## 23. Eventos subsequentes

No dia 31 de março de 2021 a Companhia efetuou uma nova captação de recursos no valor de R\$110.000, por meio da 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis e em série única à uma taxa de 2,35% a.a acrescida de CDI. O prazo de vencimento é de cinco anos, sendo o pagamento do principal dividido em três parcelas anuais, vencendo a primeira em 30 março de 2024 e pagamentos de juros semestrais.

## 24. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Diretoria em 31 de março de 2021.