



Demonstrações Financeiras

Prime Incorporações e Construções S.A.

**Demonstrações Financeiras para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2019
e Relatório dos Auditores Independentes**

Prime Incorporações e Construções S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	7
Demonstração dos resultados.....	8
Demonstração dos resultados abrangentes	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa.....	11
Demonstração do valor adicionado	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



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
PRIME Incorporações e Construções S.A.
Belo Horizonte – MG

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade mobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da

administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

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

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

Veja as Notas 2.7.1, 2.7.7 e 7 das demonstrações financeiras

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>A Companhia detém de forma direta e indireta, participações em empresas que são registradas pelo método de equivalência patrimonial. Essas investidas possuem estimativas relevantes, atreladas ao reconhecimento da receita que se dá de acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – <i>Revenue from contract with customer</i>) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47, 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 função dos efeitos via equivalência patrimonial, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:</p> <ul style="list-style-type: none"> (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; (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; (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. (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. (v) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos dos investimentos e resultado em equivalência patrimonial, bem como</p>

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

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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, 30 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes

CRC SP-014428/O-6 F-MG



Felipe Augusto Silva Fernandes

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

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

Valores expressos em milhares de reais - R\$

ATIVO	Nota Explicativa	31/12/19	31/12/18
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	653	15.602
Titulos e valores mobiliários	4	29.146	31.518
Contas a receber	5	6.633	5.310
Outros ativos		1.682	1.991
Total do ativo circulante		38.114	54.421
Ativo Não circulante			
Realizável a longo prazo:			
Contas a receber	5	60.686	59.053
Outros		1.492	1.312
Total do realizável a longo prazo		62.178	60.365
Participações societárias	6	225.985	161.164
Imobilizado	7	9.100	7.092
Intangível		39	2
Total do ativo não circulante		297.302	228.623
TOTAL DO ATIVO		335.416	283.044
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Passivo Circulante			
Fornecedores		1.880	3.577
Empréstimos, financiamentos	8	8.024	74.388
Salários, encargos sociais e benefícios	9	3.988	2.712
Impostos e contribuições a recolher	10	1.097	821
Obrigações com empresas ligadas	12 (a)	1.081	953
Passivo a descoberto - Investimentos	6	11.133	5.822
Outras contas a pagar		37	-
Total do passivo circulante		27.240	88.273
Passivo não circulante			
Empréstimos, financiamentos	8	370.515	305.710
Provisão para contingências	11	58	-
Total do passivo não circulante		370.573	305.710
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	13	46.652	46.638
Prejuízo acumulado		(109.049)	(157.577)
Total do patrimônio líquido		(62.397)	(110.939)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		335.416	283.044

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

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

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2019	2018
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais		(30)	(2)
Despesas gerais e administrativas	15	(10.702)	(10.802)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(2.093)	(2.640)
Resultado de equivalência patrimonial	6	83.163	65.396
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		70.338	51.952
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	16	(24.857)	(27.360)
Receitas financeiras	16	3.047	3.077
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		48.528	27.669
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Correntes		-	-
Diferidos		-	-
Total da despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social		-	-
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		48.528	27.669
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$)	14	3,451496	1,971710

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

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

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro líquido do exercício	48.528	27.669
Outros componentes do resultado abrangente		
Total de resultados abrangentes do exercício	<u>48.528</u>	<u>27.669</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
(PASSIVO DESCOBERTO) PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
(Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	<u>46.631</u>	<u>(180.689)</u>	<u>(134.058)</u>
Aumento Capital - Stock Options	7	-	7
Adoção inicial IFRS 09/CPC 48	-	(4.557)	(4.557)
Lucro do exercício	-	27.669	27.669
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	<u>46.638</u>	<u>(157.577)</u>	<u>(110.939)</u>
Aumento Capital - Stock Options	14	-	14
Lucro do exercício	-	48.528	48.528
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	<u>46.652</u>	<u>(109.049)</u>	<u>(62.397)</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	2019	2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		48.528	27.669
Depreciação e amortização		216	1.484
Resultado financeiro		22.102	27.121
Resultado de equivalência patrimonial	6	(83.163)	(65.396)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	11	58	-
Impostos diferidos			
Caixa Gerado nas Operações		<u>(12.259)</u>	<u>(9.122)</u>
Aumento nos ativos operacionais:			
(Aumento) redução de contas a receber		(2.956)	(12.341)
(Aumento) redução de outros ativos		129	546
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores		(1.697)	968
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e benefícios		1.276	821
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		276	288
Aumento (redução) de outros passivos		37	(55)
Juros pagos		(17.825)	(21.637)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>(20.760)</u>	<u>(31.410)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Redução em títulos e valores mobiliários		4.250	(26.462)
Aumento Líquido com a opção de ações		14	7
Redução (aquisição/aporte) em investimentos		27.381	79.681
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(2.261)	(4.772)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>29.384</u>	<u>48.454</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas		88	(22.542)
Valores recebidos de empréstimos, líquidos		147.008	1.203.994
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	8	(158.410)	(1.175.710)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>(11.314)</u>	<u>5.742</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		15.602	1.938
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	4	653	15.602
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>(14.949)</u>	<u>13.664</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	2019	2018
RECEITAS		
Outras receitas	(2.193)	44
	(2.193)	44
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)		
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	1
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(4.598)	(4.001)
	(4.598)	(4.000)
VALOR ADICIONADO BRUTO	(6.791)	(3.956)
DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO	(216)	(1.478)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	(7.007)	(5.434)
VALOR ADICIONADO DO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Resultado de equivalência patrimonial	83.163	65.396
Receitas financeiras	3.047	2.379
	86.210	67.775
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	79.203	62.341
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	79.203	62.341
Pessoal:	5.397	4.841
Remuneração direta	4.451	4.154
Benefícios	653	195
F.G.T.S	293	492
Impostos, taxas e contribuições:	981	1.799
Federais	932	1.778
Estaduais	30	-
Municipais	19	21
Remuneração de capitais de terceiros:	24.297	28.032
Juros	23.973	27.404
Aluguéis	306	628
Outros	18	-
Remuneração de Capitais Próprios:	48.528	27.669
Lucros retidos/Prejuízo do exercício	48.528	27.669

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Contexto operacional

A Prime Incorporações e Construções 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. (MRV) 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 Av. Barão Homem de Melo, nº 2222, 8º andar - sala 802 - letra A, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.409.834/0001-55.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apresenta em seu patrimônio líquido um passivo à descoberto no montante de R\$ 62.397 (R\$ 110.939 em 31 de dezembro de 2018). Os fluxos de caixa operacionais negativos no exercício de 2019 montam R\$ 20.760 (R\$ 31.410 no exercício anterior).

A Companhia teve em 2019 uma melhora significativa, no desempenho econômico, apresentando lucro de R\$45.806. Os resultados decorrem de uma série de medidas adotadas, tais como, o aumento nos lançamentos de empreendimentos, implantação da fôrma de parede em todos os projetos, resultando no aumento da velocidade de produção, redução de custos e despesas e otimização da receita. A geração de lucro também é resultante da melhoria nas ações da gestão de produção e comercial. Estas ações estão contribuindo para reversão dos prejuízos acumulados em anos anteriores e geração de caixa operacional.

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.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

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) Investimentos em controladas em conjunto e coligadas

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

A Companhia apresenta suas participações em 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 6.

(b) Uso de estimativas

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

Estimativas e premissas significativas são utilizadas na Companhia, 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.

(c) Moeda funcional e de apresentação

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

(d) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

- a. Pagamentos direto à incorporadora
- b. Financiamento bancário
- c. Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- d. 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
Compra e venda	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador Incorporador a (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, Incorporadora (Vendedora) e Instituição Financeira (Credora Fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 15% da Incorporadora e 85 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

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

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

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

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

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

As 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 o Grupo 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 identificam 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.

(e) 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.

(f) 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.

(g) 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. Em 2019 e 2018, não foi necessário registrar perdas de impairment, uma vez que nossos testes não indicaram perda.

(h) 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:

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

- ✓ 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 (d) 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, o Grupo realiza o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, 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.

(i) 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 pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

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

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) Provisões

As provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários registradas nas investidas da Companhia 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.

(n) 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 (d) 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.

(o) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de opções de compra de ações como parte do seu plano de retenção de colaboradores. A Companhia reconhece os custos das opções emitidas 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 são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações, estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

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

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 2,08 % 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.

(q) Segmento operacional

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

(r) 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.

(s) 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.

(t) Arrendamento

Arrendamentos em que a Companhia é um arrendador

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

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

Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário

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

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

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

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os

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

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

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

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

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

A Companhia mensurou inicialmente o CPC 06 (R2) - IFRS 16 “Arrendamentos” a partir de 1º de janeiro de 2019, antes aplicava o CPC 06 (R1) - IAS 17 e interpretações relacionadas, e, identificou que não houve efeito significativo no resultado advindos da adoção e optou por não refletir os efeitos nas demonstrações financeiras.

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

Adoção de novos pronunciamentos contábeis

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

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

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

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

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Caixa e bancos	131	119
Certificado de depósito bancários (CDB)	522	15.483
Total de caixa e equivalentes de caixas	<u>653</u>	<u>15.602</u>
Fundo de investimento	29.146	31.518
Total dos títulos e valores mobiliários	<u>29.146</u>	<u>31.518</u>
Total	<u><u>29.799</u></u>	<u><u>47.120</u></u>

As aplicações financeiras se referem a CDBs e têm rendimentos médios equivalentes a 102% do CDI (102,02% do CDI em 31 de dezembro de 2018) e cláusula de resgate imediato sem qualquer penalização.

A Companhia possui aplicações em fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo de sua acionista MRV Engenharia e Participações S.A., administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2019, o referido fundo apresentou rendimento médio equivalente a 98,23% do CDI (103,29% do CDI em 31 de dezembro de 2018).

A composição da carteira dos fundos de investimentos restritos, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada conforme segue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Letras financeiras do tesouro (LFT)	9.987	6.677
Operações compromissadas	9.183	9.643
Títulos públicos e privados	4.656	4.475
Debêntures	4.009	4.906
Fundos de investimentos não restritos	934	846
Certificados de depósitos a prazo	377	4.971
Total	<u><u>29.146</u></u>	<u><u>31.518</u></u>

5. Contas a receber

	Nota	<u>31/12/19</u>			<u>31/12/18</u>		
		Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Recuperação despesas obras		38	-	38	103	-	103
Créditos com empresas ligadas	12 (c)	5.256	46.714	51.970	3.894	45.652	49.546
Créditos com partes relacionadas	12 (d)	1.339	13.972	15.311	1.313	13.401	14.714
Total		<u><u>6.633</u></u>	<u><u>60.686</u></u>	<u><u>67.319</u></u>	<u><u>5.310</u></u>	<u><u>59.053</u></u>	<u><u>64.363</u></u>

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

6. Participações societárias

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	2019	2018	31/12/19	31/12/18	2019	2018
Controladas em conjunto:										
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	30,00%	30,00%	193	923	(1.333)	(2.088)	58	277	(400)	(626)
Outras 14 SCPs			4.344	5.000	(2.473)	(2.652)	1.586	1.844	(985)	(1.004)
MRV PRIME Parati Luiz SPE LTDA.	60,00%	60,00%	3.758	3.156	5.981	9.700	2.255	1.894	3.589	5.820
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	70,00%	70,00%	5.511	11.600	(2.727)	676	3.857	8.120	(1.909)	473
Pq Belle Nature SPE LTDA.	35,00%	35,00%	9.689	23.872	(3.032)	(2.486)	3.391	8.355	(1.061)	(870)
Pq Castelo De Gibraltar SPE LTDA.	35,00%	35,00%	7.871	3.669	3.472	23	2.755	1.284	1.215	8
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	35,00%	35,00%	4.599	12.791	(2.308)	(194)	1.610	4.477	(808)	(68)
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	35,00%	35,00%	1.585	2.533	(948)	(4.860)	555	887	(332)	(1.701)
Outras 25 SPEs			(1.104)	11.599	(9.758)	(13.648)	(466)	3.713	(3.177)	(4.546)
Juros capitalizados			-	-	-	-	2.401	2.033	(96)	(328)
Total das controladas em conjunto			36.446	75.143	(13.126)	(15.529)	18.002	32.884	(3.964)	(2.842)
Coligadas:										
SCP Area Divisa	50,00%	0,00%	6.211	1.762	3.443	94	3.105	881	1.722	47
SCP Area Vanilla Scp Viver 2	50,00%	0,00%	7.950	-	5.004	-	3.975	-	2.502	-
SCP Creche Alexandrina	50,00%	50,00%	12.700	698	3.194	(82)	6.350	349	1.597	(41)
SCP Fernando Costa B	50,00%	0,00%	6.561	7.664	4.128	2.228	3.281	3.832	2.064	1.114
SCP Green Tow Cond	30,00%	30,00%	2.898	2.050	(1.290)	(2.071)	869	615	(387)	(621)
SCP Olympus LI	60,00%	60,00%	2.202	7.075	147	6.123	1.321	4.245	88	3.674
SCP Parque Gran Valley	60,00%	60,00%	22.342	4.588	11.722	65	13.405	2.753	7.033	39
SCP Portobelo	35,00%	35,00%	5.812	8.608	2.429	3.621	2.034	3.013	850	1.267
SCP Rio Verde	60,00%	60,00%	12.509	2.660	4.499	(455)	7.506	1.596	2.699	(273)
Outras 77 SCPs			131.663	99.448	(2.899)	(5.836)	26.458	12.525	(49)	(865)
MRV PRIME Balneário SPE LTDA.	60,00%	60,00%	6.531	14.355	974	17.330	3.918	8.613	584	10.398
MRV Prime Proj Goiás B SPE LTDA.	60,00%	60,00%	1.144	3.367	(1.516)	4.831	686	2.020	(910)	2.899
MRV Prime Proj Goiás C SPE LTDA.	35,00%	35,00%	2.079	3.483	(1.246)	5.742	728	1.219	(436)	2.010
MRV Prime Proj Goiás D SPE LTDA.	35,00%	35,00%	7.676	3.669	5.285	1.795	2.686	1.284	1.850	628
Mrv Prime Proj. Mt S SPE LTDA.	50,00%	50,00%	2.831	12	2.974	(2)	1.415	6	1.487	(1)
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE LTDA.	60,00%	60,00%	12.738	16.030	4.365	11.229	7.642	9.618	2.619	6.737
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE LTDA.	50,00%	40,00%	5.989	3.567	3.420	2.333	2.991	1.426	1.398	936
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA.	40,00%	40,00%	3.366	6.260	(2.984)	15.187	1.346	2.504	(1.194)	6.075
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA.	70,00%	70,00%	4.621	9.363	(2.805)	(112)	3.235	6.554	(1.964)	(78)
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE LTDA.	50,00%	40,00%	10.845	1.014	9.975	331	5.422	406	4.870	132
MRV Prime Projeto MT H Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	8.239	4.280	5.615	9.010	4.943	2.568	3.369	5.406
MRV Prime Projeto MT J Incorp. SPE LTDA.	47,00%	47,00%	3.898	6.276	198	13.286	1.832	2.950	93	6.244
MRV Prime Projeto MT K Incorp. SPE LTDA.	50,00%	40,00%	2.666	121	2.545	(5)	1.333	48	1.273	(2)
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	7.896	9.245	4.367	9.011	4.737	5.547	2.620	5.407
MRV Prime Projeto MT M Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	11.687	290	11.397	103	7.012	174	6.838	62
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	32.019	1.600	31.102	544	19.211	960	18.661	326
MRV Prime Projeto MT Q Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	14.067	2.614	14.920	2.087	8.440	1.568	8.952	1.252
MRV Prime Projeto Palmas A SPE LTDA.	40,00%	40,00%	26.863	13.592	18.740	9.823	10.746	5.437	7.496	3.929
MRV PRIME Rio Formoso B SPE LTDA.	35,00%	35,00%	11.415	22.736	242	4.859	3.995	7.958	85	1.701
MRV PRIME XVI SPE LTDA.	50,00%	50,00%	2.370	3.580	(1.210)	2.296	1.185	1.790	(605)	1.148
Parque Castelo De Udine SPE LTDA.	60,00%	60,00%	7.913	2.617	7.259	538	4.748	1.570	4.355	323
Parque Castelo Del Monte SPE LTDA.	60,00%	60,00%	1.976	2.970	(12)	7.278	1.186	1.782	(7)	4.367
Projeto Goiás I SPE LTDA.	35,00%	35,00%	12.116	4.389	8.306	1.054	4.240	1.536	2.907	369
Projeto Goiás II SPE LTDA.	45,00%	45,00%	25.278	14.975	12.963	11.020	11.375	6.739	5.833	4.959
Outras 202 SPEs			321.399	394.750	137.981	145.783	7.252	13.395	833	(105)
Juros capitalizados			-	-	-	-	6.242	4.976	(1.998)	(1.225)
Total das coligadas			758.470	679.708	303.232	279.038	196.850	122.457	87.128	68.238
Total das coligadas e controladas em conjunto			794.916	754.851	290.106	263.509	214.852	155.341	83.164	65.396
Investimento							225.985	161.163		
Passivo a descoberto - Investimento							(11.133)	(5.822)		
Total das coligadas e controladas em conjunto							214.852	155.341		

Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Ajuste CPC 48/ IFRS9	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Juros Capitalizados	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:						
Controladas em conjunto:						
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	2.121	-	908	(1.385)	-	1.644
Sociedade de propósito específico (SPE's)	28.730	-	(12.290)	(2.483)	-	13.957
Juros capitalizados	2.033	-	-	(96)	464	2.401
Total das controladas em conjunto	32.884	-	(11.382)	(3.964)	464	18.002
Coligadas:						
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	29.809	-	20.376	18.119	-	68.304
Sociedade de propósito específico (SPE's)	87.673	-	(36.376)	71.007	-	122.304
Juros capitalizados	4.976	-	-	(1.998)	3.264	6.242
Total das coligadas	122.458	-	(16.000)	87.127	3.264	196.850
Total das coligadas e controladas em conjunto	155.342	-	(27.382)	83.163	3.728	214.852
Investimento	161.164		(23.793)	84.885		225.985
Passivo a descoberto - Investimento	(5.822)		(3.589)	(1.722)		(11.133)
Total das coligadas e controladas em conjunto	155.342		(27.382)	83.163		214.852
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:						
Total das coligadas e controladas em conjunto	174.184	(4.557)	(81.228)	65.396	1.547	155.342

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

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Controladas em conjunto:						
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	373	820	605	474	978	1.294
Outras 14 SCPs - Controle Compartilhado	1.018	1.833	2.101	2.612	3.119	4.445
MRV PRIME Parati Luiz SPE LTDA.	3.092	12.126	1.528	1.313	4.620	13.439
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	2.537	8.560	3.310	4.641	5.847	13.201
Pq Belle Nature SPE LTDA.	4.980	20.148	5.411	8.522	10.391	28.670
Pq Castelo De Gibraltar SPE LTDA.	19.803	9.245	3.196	89	22.999	9.334
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	2.133	9.044	2.601	4.474	4.734	13.518
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	1.221	2.170	1.013	737	2.234	2.907
Outras 25 SPEs - Controle Compartilhado	22.948	62.268	53.197	13.138	76.145	75.406
Total das Controladas em conjunto	58.105	126.214	72.962	36.000	131.067	162.214

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Coligadas:						
SCP Area Divisa	5.817	2.148	2.548	268	8.365	2.416
SCP Area Vanilla Scp Viver 2	7.810	9	3.802	-	11.612	9
SCP Creche Alexandrina	11.927	815	3.371	-	15.298	815
SCP Fernando Costa B	7.603	11.472	3.237	2.844	10.840	14.316
SCP Green Tow Cond	1.941	2.352	1.462	1.414	3.403	3.766
SCP Olympus LI	1.898	9.608	1.180	2.180	3.078	11.788
SCP Parque Gran Valley	27.715	23.563	4.904	1.433	32.619	24.996
SCP Portobelo	4.629	11.883	2.296	1.769	6.925	13.652
SCP Rio Verde	16.710	7.831	2.726	753	19.436	8.584
Outras 77 SCPs - Coligadas	219.989	167.811	34.045	30.045	254.034	197.856
MRV PRIME Balneário SPE LTDA.	3.592	25.151	4.019	5.265	7.611	30.416
MRV Prime Proj Goiás B SPE LTDA.	2.578	11.918	2.013	1.568	4.591	13.486
MRV Prime Proj Goiás C SPE LTDA.	2.112	4.709	1.048	991	3.160	5.700
MRV Prime Proj Goiás D SPE LTDA.	6.551	8.460	2.708	1.912	9.259	10.372
Mrv Prime Proj. Mt S SPE LTDA.	12.946	2.139	1.781	-	14.727	2.139
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE LTDA.	8.956	20.644	5.989	6.995	14.945	27.639
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE LTDA.	13.293	17.342	7.882	8.291	21.175	25.633
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA.	2.372	6.803	2.112	2.845	4.484	9.648
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA.	2.905	7.127	2.131	3.779	5.036	10.906
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE LTDA.	20.377	17.619	3.615	13.093	23.992	30.712
MRV Prime Projeto MT H Incorp. SPE LTDA.	6.668	18.713	3.623	3.430	10.291	22.143
MRV Prime Projeto MT J Incorp. SPE LTDA.	2.262	6.071	2.199	2.813	4.461	8.884
MRV Prime Projeto MT K Incorp. SPE LTDA.	10.548	4.950	1.740	-	12.288	4.950
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE LTDA.	7.416	25.678	3.954	6.627	11.370	32.305
MRV Prime Projeto MT M Incorp. SPE LTDA.	17.723	6.520	4.560	236	22.283	6.756
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE LTDA.	34.032	13.508	9.087	2.348	43.119	15.856
MRV Prime Projeto MT Q Incorp. SPE LTDA.	12.797	14.579	4.579	2.364	17.376	16.943
MRV Prime Projeto Palmas A SPE LTDA.	31.164	25.383	15.117	10.021	46.281	35.404
MRV PRIME Rio Formoso B SPE LTDA.	11.481	41.215	6.734	6.283	18.215	47.498
MRV PRIME XVI SPE LTDA.	1.246	2.585	1.737	3.007	2.983	5.592
Parque Castelo De Udine SPE LTDA.	7.974	6.540	2.508	811	10.482	7.351
Parque Castelo Del Monte SPE LTDA.	1.244	5.445	1.250	1.858	2.494	7.303
Projeto Goiás I SPE LTDA.	18.401	15.114	7.143	3.316	25.544	18.430
Projeto Goiás II SPE LTDA.	21.554	32.749	9.118	5.600	30.672	38.349
Outras 202 SPEs – Coligadas	440.496	588.535	239.962	284.987	680.458	873.522
Total das Coligadas	1.006.727	1.166.989	406.180	419.146	1.412.907	1.586.135
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.064.832	1.293.203	479.142	455.146	1.543.974	1.748.349

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Controladas em conjunto:								
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	228	151	557	220	193	923	978	1.294
Outras 14 SCPs - Controle Compartilhado	(1.925)	(1.564)	700	1.009	4.344	5.000	3.119	4.445
MRV PRIME Parati Luiz SPE LTDA.	(2.602)	2.301	3.464	7.982	3.758	3.156	4.620	13.439
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	273	914	63	687	5.511	11.600	5.847	13.201
Pq Belle Nature SPE LTDA.	393	3.923	309	875	9.689	23.872	10.391	28.670
Pq Castelo De Gibraltar SPE LTDA.	5.904	5.576	9.224	89	7.871	3.669	22.999	9.334
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	(8)	443	143	284	4.599	12.791	4.734	13.518
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	490	260	159	114	1.585	2.533	2.234	2.907
Outras 25 SPEs - Controle Compartilhado	49.560	34.545	27.689	29.262	(1.104)	11.599	76.145	75.406
Total das Controladas em conjunto	52.313	46.549	42.308	40.522	36.446	75.143	131.067	162.214

Passivo e patrimônio líquido

	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
	Coligadas:							
SCP Area Divisa	1.036	621	1.118	33	6.211	1.762	8.365	2.416
SCP Area Vanilla Scp Viver 2	2.503	8	1.159	1	7.950	-	11.612	9
SCP Creche Alexandrina	2.307	116	291	1	12.700	698	15.298	815
SCP Fernando Costa B	3.750	4.411	529	2.241	6.561	7.664	10.840	14.316
SCP Green Tow Cond	56	605	449	1.111	2.898	2.050	3.403	3.766
SCP Olympus LI	464	3.685	412	1.028	2.202	7.075	3.078	11.788
SCP Parque Gran Valley	7.460	12.641	2.817	7.767	22.342	4.588	32.619	24.996
SCP Portobelo	819	2.447	294	2.597	5.812	8.608	6.925	13.652
SCP Rio Verde	5.082	3.278	1.845	2.646	12.509	2.660	19.436	8.584
Outras 77 SCPs - Coligadas	74.705	67.798	47.666	30.610	131.663	99.448	254.034	197.856
MRV PRIME Balneário SPE LTDA.	698	8.957	382	7.104	6.531	14.355	7.611	30.416
MRV Prime Proj Goiás B SPE LTDA.	3.143	5.023	304	5.096	1.144	3.367	4.591	13.486
MRV Prime Proj Goiás C SPE LTDA.	899	1.657	182	560	2.079	3.483	3.160	5.700
MRV Prime Proj Goiás D SPE LTDA.	1.080	3.115	503	3.588	7.676	3.669	9.259	10.372
Mrv Prime Proj. Mt S SPE LTDA.	8.083	1.611	3.813	516	2.831	12	14.727	2.139
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE LTDA.	1.441	5.971	766	5.638	12.738	16.030	14.945	27.639
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE LTDA.	11.605	18.219	3.581	3.849	5.989	3.565	21.175	25.633
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA.	631	2.548	487	840	3.366	6.260	4.484	9.648
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA.	333	1.082	82	461	4.621	9.363	5.036	10.906
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE LTDA.	10.227	12.988	2.920	16.710	10.845	1.014	23.992	30.712
MRV Prime Projeto MT H Incorp. SPE LTDA.	1.762	6.997	290	10.866	8.239	4.280	10.291	22.143
MRV Prime Projeto MT J Incorp. SPE LTDA.	238	1.411	325	1.197	3.898	6.276	4.461	8.884
MRV Prime Projeto MT K Incorp. SPE LTDA.	7.859	2.298	1.763	2.531	2.666	121	12.288	4.950
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE LTDA.	3.740	11.516	(266)	11.544	7.896	9.245	11.370	32.305
MRV Prime Projeto MT M Incorp. SPE LTDA.	9.109	4.908	1.487	1.558	11.687	290	22.283	6.756
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE LTDA.	7.718	12.434	3.382	1.822	32.019	1.600	43.119	15.856
MRV Prime Projeto MT Q Incorp. SPE LTDA.	2.691	14.071	618	258	14.067	2.614	17.376	16.943
MRV Prime Projeto Palmas A SPE LTDA.	10.313	12.060	9.105	9.752	26.863	13.592	46.281	35.404
MRV PRIME Rio Formoso B SPE LTDA.	4.071	17.817	2.729	6.945	11.415	22.736	18.215	47.498
MRV PRIME XVI SPE LTDA.	364	1.829	249	183	2.370	3.580	2.983	5.592
Parque Castelo De Udine SPE LTDA.	2.181	4.359	388	375	7.913	2.617	10.482	7.351
Parque Castelo Del Monte SPE LTDA.	390	2.086	128	2.247	1.976	2.970	2.494	7.303
Projeto Goiás I SPE LTDA.	12.319	9.795	1.109	4.246	12.116	4.389	25.544	18.430
Projeto Goiás II SPE LTDA.	4.492	9.337	902	14.037	25.278	14.975	30.672	38.349
Outras 202 SPEs - Coligadas	253.113	303.344	105.946	175.426	321.399	394.752	680.458	873.522
Total das coligadas	456.682	571.043	197.755	335.384	758.470	679.708	1.412.907	1.586.135
Total das coligadas e controladas em conjunto	508.995	617.592	240.063	375.906	794.916	754.851	1.543.974	1.748.349

Resultados

	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	Controladas em conjunto:											
SCP Ecov (Arag. S. Dourada)	6	(262)	(811)	(1.302)	(622)	(643)	95	115	(1)	4	(1.333)	(2.088)
Outras 14 SCPs - Controle Compartilhado	(119)	(51)	(1.010)	(1.273)	(1.367)	(1.450)	65	124	(42)	(2)	(2.473)	(2.652)
MRV PRIME Parati Luiz SPE LTDA.	17.377	29.473	(10.246)	(17.384)	(830)	(1.881)	24	57	(344)	(565)	5.981	9.700
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	(2.268)	4.090	(1.263)	(2.907)	(468)	(1.217)	1.356	822	(84)	(112)	(2.727)	676
Pq Belle Nature SPE LTDA.	3.627	21.692	(5.625)	(20.725)	(1.522)	(4.351)	630	1.400	(142)	(502)	(3.032)	(2.486)
Pq Castelo De Gibraltar SPE LTDA.	10.785	127	(6.138)	(74)	(950)	(25)	(5)	(2)	(220)	(3)	3.472	23
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	1.521	5.780	(3.261)	(5.374)	(1.062)	(1.540)	556	1.165	(62)	(225)	(2.308)	(194)
Pq Chapada do Mirante SPE LTDA.	66	(1.033)	(592)	(3.231)	(584)	(942)	168	346	(6)	-	(948)	(4.860)
Outras 25 SPEs - Controle Compartilhado	2.408	2.233	(8.166)	(10.696)	(5.492)	(8.635)	1.656	3.733	(164)	(283)	(9.758)	(13.648)
Total das Controladas em conjunto	33.403	62.049	(37.112)	(62.966)	(12.897)	(20.684)	4.545	7.760	(1.065)	(1.688)	(13.126)	(15.529)

	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Coligadas:												
SCP Area Divisa	10.678	375	(6.417)	(257)	(601)	(17)	2	-	(219)	(7)	3.443	94
SCP Area Vanilla Scp Viver 2	13.208	-	(6.113)	-	(1.824)	-	-	-	(267)	-	5.004	-
SCP Creche Alexandrina	9.196	-	(5.325)	-	(511)	(80)	(5)	(2)	(161)	-	3.194	(82)
SCP Fernando Costa B	21.607	8.859	(15.842)	(5.579)	(1.203)	(864)	25	(11)	(459)	(177)	4.128	2.228
SCP Green Tow Cond	(73)	13	(1.164)	(1.944)	(86)	(220)	53	142	(20)	(62)	(1.290)	(2.071)
SCP Olympus Li	6.468	17.961	(5.853)	(10.252)	(398)	(1.273)	85	61	(155)	(374)	147	6.123
SCP Parque Gran Valley	24.778	1.967	(11.424)	(1.314)	(1.145)	(548)	24	(2)	(511)	(38)	11.722	65
SCP Portobelo	15.525	11.522	(11.984)	(6.976)	(826)	(738)	43	58	(329)	(245)	2.429	3.621
SCP Rio Verde	13.839	502	(8.238)	(347)	(802)	(599)	(19)	(3)	(281)	(8)	4.499	(455)
Outras 77 SCPs - Coligadas	595.595	465.421	(592.043)	(471.219)	(6.522)	(1.038)	542	1.211	(471)	(211)	(2.899)	(5.836)
MRV PRIME Balneário SPE LTDA.	11.798	54.041	(9.805)	(31.966)	(1.004)	(3.643)	332	10	(347)	(1.112)	974	17.330
MRV Prime Proj Goiás B SPE LTDA.	7.589	17.874	(8.394)	(11.751)	(521)	(938)	(17)	5	(173)	(359)	(1.516)	4.831
MRV Prime Proj Goiás C SPE LTDA.	1.315	19.666	(2.571)	(12.595)	(65)	(947)	122	10	(47)	(392)	(1.246)	5.742
MRV Prime Proj Goiás D SPE LTDA.	20.576	7.456	(13.841)	(4.650)	(1.038)	(861)	31	(1)	(443)	(149)	5.285	1.795
Mrv Prime Proj. Mt S SPE LTDA.	8.387	-	(4.622)	-	(635)	-	2	(2)	(158)	-	2.974	(2)
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE LTDA.	15.992	37.816	(9.588)	(22.084)	(2.467)	(4.332)	790	803	(362)	(974)	4.365	11.229
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE LTDA.	14.361	9.323	(9.453)	(5.794)	(1.187)	(1.011)	(15)	(1)	(286)	(184)	3.420	2.333
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA.	917	35.583	(3.740)	(17.855)	(281)	(1.895)	144	70	(24)	(716)	(2.984)	15.187
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA.	(908)	3.519	(1.660)	(2.358)	(1.023)	(2.203)	843	1.148	(57)	(218)	(2.805)	(112)
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE LTDA.	23.444	1.765	(11.675)	(1.086)	(1.353)	(313)	45	1	(486)	(36)	9.975	331
MRV Prime Projeto MT H Incorp. SPE LTDA.	16.087	23.933	(9.604)	(13.067)	(919)	(1.394)	429	22	(378)	(484)	5.615	9.010
MRV Prime Projeto MT J Incorp. SPE LTDA.	840	28.009	(574)	(12.410)	(307)	(1.737)	264	(10)	(25)	(566)	198	13.286
MRV Prime Projeto MT K Incorp. SPE LTDA.	7.471	-	(4.263)	-	(533)	(5)	2	-	(132)	-	2.545	(5)
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE LTDA.	13.915	20.443	(8.078)	(9.893)	(1.368)	(1.228)	251	90	(353)	(401)	4.367	9.011
MRV Prime Projeto MT M Incorp. SPE LTDA.	28.569	493	(15.192)	(334)	(1.484)	(49)	17	(1)	(513)	(6)	11.397	103
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE LTDA.	67.457	3.195	(31.880)	(1.885)	(3.262)	(703)	59	(3)	(1.272)	(60)	31.102	544
MRV Prime Projeto MT Q Incorp. SPE LTDA.	38.590	9.174	(21.087)	(5.657)	(1.829)	(1.236)	20	(13)	(774)	(181)	14.920	2.087
MRV Prime Projeto Palmas A SPE LTDA.	47.010	28.957	(23.488)	(15.325)	(3.897)	(3.427)	124	279	(1.009)	(661)	18.740	9.823
MRV PRIME Rio Formoso B SPE LTDA.	23.036	27.415	(20.526)	(20.096)	(2.375)	(2.778)	647	915	(540)	(597)	242	4.859
MRV PRIME XVI SPE LTDA.	(467)	9.210	(569)	(5.937)	(666)	(1.071)	512	355	(20)	(261)	(1.210)	2.296
Parque Castelo De Udine SPE LTDA.	23.200	2.250	(14.332)	(1.500)	(1.202)	(177)	33	-	(440)	(35)	7.259	538
Parque Castelo Del Monte SPE LTDA.	275	22.626	(316)	(13.539)	(148)	(1.448)	191	85	(14)	(446)	(12)	7.278
Projeto Goiás I SPE LTDA.	37.021	9.192	(25.476)	(6.234)	(2.550)	(1.727)	37	(1)	(726)	(176)	8.306	1.054
Projeto Goiás II SPE LTDA.	46.305	36.141	(29.387)	(21.671)	(3.128)	(2.722)	170	5	(997)	(733)	12.963	11.020
Outras 202 SPEs - Coligadas	582.577	598.269	(390.450)	(389.897)	(52.371)	(63.453)	10.824	15.122	(12.599)	(14.258)	137.981	145.783
Total das coligadas	1.746.178	1.512.970	(1.334.974)	(1.125.472)	(99.531)	(104.675)	16.607	20.342	(25.048)	(24.127)	303.232	279.038
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.779.581	1.575.019	(1.372.086)	(1.188.438)	(112.428)	(125.359)	21.152	28.102	(26.113)	(25.815)	290.106	263.509

7. Imobilizado

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

IMOBILIZADO	31/12/19			31/12/18
	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edificações	158	(69)	89	96
Instalações	10	(7)	3	4
Máquinas e Equipamentos	11.654	(3.756)	7.898	6.089
Equipamentos de Informática	1.155	(815)	340	294
Móveis e Utensílios	499	(404)	95	132
Veículos	551	(95)	456	253
Benfeitorias Imov. Terceiros	1.145	(926)	219	8
Imobilizado em Andamento	-	-	-	216
Total Imobilizado	15.172	(6.072)	9.100	7.092

Conforme descrito na nota 2.2 (j), 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: 20%; (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 “fôrmas de alumínio”, bem adquirido para ser utilizado nas controladas em conjunto e coligadas, totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos” no valor de R\$7.721, 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 2019 e de 2018 a Companhia não possui bens do ativo imobilizado dados como garantia.

8. Empréstimos e financiamentos

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a composição e as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

	31/12/19			31/12/18		
	<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>	<u>Circulante</u>	<u>Não circulante</u>	<u>Total</u>
Nota promissória	8.731	222.727	231.458	8.041	216.075	224.116
Debênture	96	150.000	150.096	-	-	-
Leasing	20	30	51	17	49	66
Capital de giro	-	-	-	66.197	90.000	156.197
FINAME	-	-	-	395	-	395
	8.847	372.757	381.604	74.650	306.124	380.774
(-) Custo de captação	(823)	(2.242)	(3.065)	(262)	(414)	(676)
Total	8.024	370.515	378.539	74.388	305.710	380.098

As condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Indexador	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)	Valor originalmente captado (*)
Debênture - 6ª emissão	06/19	Semestral	Semestral	06/22 a 06/24	CDI	CDI + 1,06%	CDI + 1,06%	150.000
6ª nota promissória série 3	09/18	Parcela única	Parcela única	03/20	CDI	119% CDI	119% CDI + 0,22%	4.000
6ª nota promissória série 4	09/18	Parcela única	Parcela única	09/20	CDI	119% CDI	119% CDI + 0,16%	4.000
6ª nota promissória série 5	09/18	Parcela única	Parcela única	03/21	CDI	119% CDI	119% CDI + 0,13%	4.000
6ª nota promissória série 6	09/18	Parcela única	Parcela única	09/21	CDI	119% CDI	119% CDI + 0,11%	90.000
6ª nota promissória série 7	09/18	Parcela única	Parcela única	09/21	CDI	119% CDI	119% CDI + 0,11%	110.000
Leasing	02/18	Mensal	Mensal	01/19 a 01/23	CDI	Parcela fixa	Parcela fixa	58

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é como segue:

	31/12/19	31/12/18
Saldo Inicial	380.098	346.366
Captações	150.000	1.205.080
Encargos financeiros provisionados	27.071	26.441
Custo na captação de recursos	(2.992)	(1.086)
Amortização do custo na captação de recursos	597	666
Pagamento de principal	(158.410)	(1.175.710)
Pagamento de encargos financeiros	(17.825)	(21.659)
Saldo final	378.539	380.098

Composição por vencimento:

<u>Período após a data do balanço</u>	31/12/19	31/12/18
1 ano	8.024	74.388
2 anos	222.725	12.075
3 anos	48.890	293.635
acima de 4 anos	98.900	-
Total	378.539	380.098

Em junho de 2019 a Companhia realizou a 6ª emissão de debêntures avalizada pela MRV, que responderá solidariamente em caráter irrevogável e irretroatável, sobre todas as obrigações assumidas pela Emissora, captação total de R\$150.000, conforme detalhado acima. Os recursos foram utilizados para a quitação antecipada, em julho de 2019, do contrato de capital de giro no montante de R\$162.000 que apresentava vencimento entre junho de 2019 e de junho de 2021, sujeito as taxas CDI+1,69% a.a.

O contrato de distribuição de emissão (Nota promissória) é avalizado pela MRV, que responderá de maneira irrevogável e irreatável, como devedora solidária e principal pagadora pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora. Em 2019 a Companhia quitou a 1ª e 2ª série, no valor de R\$8.445.

O financiamento para aquisição de máquinas e equipamentos (FINAME) tem como garantia de pagamento a alienação fiduciária dos equipamentos financiados e avalizado pela MRV, dívida quitada em sua totalidade em 2019.

(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.

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

(b) Alocação dos encargos financeiros

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Encargos financeiros brutos	27.077	27.386
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	(3.728)	(1.553)
Valores registrados no resultado financeiro	<u>23.349</u>	<u>25.833</u>
Encargos financeiros		
Saldo inicial	7.009	7.015
Encargos financeiros capitalizados de debêntures e empréstimos	3.728	1.547
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial	(2.094)	(1.553)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em Investimentos	<u>8.643</u>	<u>7.009</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 7,09% a.a. (7,89% a.a. em 31 de dezembro de 2018).

9. Salários, encargos sociais e benefícios

A composição em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Salários e encargos	1.311	608
Provisão de férias e encargos	2.322	1.774
Outros	355	330
Total	<u>3.988</u>	<u>2.712</u>

10. Impostos e contribuições a recolher

A composição em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
PIS e COFINS a recolher	644	479
Impostos e contribuições retidos de terceiros	78	82
Impostos e contribuições retidos sobre salários	375	260
Total	<u>1.097</u>	<u>821</u>

11. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações, conforme práticas contábeis adotadas e legislação aplicável. Em 31 de dezembro de 2019 a contingência provável refere-se a causa trabalhista, no montante de R\$58 ("zero" em 31 de dezembro de 2018).

Os processos cíveis, trabalhistas considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível, montam em "zero" em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

12. Partes relacionadas

(a) Saldos e transações de mútuo com empresas ligadas

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Mútuo com:		
MRV	110	-
SCP's	<u>971</u>	<u>953</u>
Total	<u><u>1.081</u></u>	<u><u>953</u></u>

Os saldos das operações de mútuo referentes a obrigações com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 3,06% para o período de janeiro a dezembro de 2019 e 2018.

As operações de mútuo com MRV e certas investidas 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. Em 31 de dezembro de 2019 o valor gerado com encargos pela transação de mútuo foi de R\$32, e R\$949 em 31 de dezembro de 2018.

(b) Aplicações financeiras

A Companhia possuía títulos de renda fixa junto ao Banco Inter S.A., empresa controlada pelo acionista Rubens Menin Teixeira de Souza (Acionista da MRV Engenharia), no montante de R\$491 em 31 de dezembro de 2019 e de R\$15.453 em 31 de dezembro de 2018, cujos rendimentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 foram R\$715 e R\$703, respectivamente.

(c) Créditos com empresas ligadas

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 2019 é de R\$51.970 (R\$49.546 em 31 de dezembro de 2018).

(d) Créditos com partes relacionadas

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 2019, o montante é de R\$13.972 classificado no não circulante (R\$13.401 em 31 de dezembro 2018).

Demais valores correspondem a contas a receber entre as partes relacionadas, decorrentes de recuperação de despesas das investidas e parceiros, no montante de R\$1.339 em 31 de dezembro de 2019 (R\$1.313 em 31 de dezembro de 2018).

(e) Remuneração do pessoal-chave

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários de administração	1.026	986
Benefícios assistenciais	117	96
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	38	18
Total	<u>1.181</u>	<u>1.100</u>

(f) Contrato de aluguel

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

13. Patrimônio líquido

O Capital Social da Companhia em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 46.652 (R\$46.638 em 31 de dezembro 2018).

(a) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

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

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

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não houve distribuição de dividendos em função do prejuízo acumulado nos exercícios anteriores. O lucro apurado no exercício de 2019 foi utilizado para absorver parte do prejuízo acumulado apresentado pela Companhia.

(b) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Companhia não constituiu reserva legal em virtude do prejuízo acumulado nos exercícios anteriores. O lucro apurado no exercício de 2019 foi utilizado para absorver parte do prejuízo acumulado apresentado pela Companhia.

14. Lucro por ação

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do período	48.528	27.669
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	<u>14.060</u>	<u>14.033</u>
Lucro básico por ação	<u><u>3,45150</u></u>	<u><u>1,97171</u></u>

15. Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Salários, encargos e benefícios	5.313	5.451
Honorários da Administração	1.026	986
Participação no resultado de funcionários e administradores	-	103
Consultoria e Serviços	1.865	2.056
Depreciação e amortizações	216	467
Utilidades	132	116
Despesas gerais:		
Viagens e hospedagem	877	561
Serviços de informática	195	233
Combustível e lubrificantes	197	123
Reformas e benfeitorias	21	30
Outras despesas gerais	755	624
Outras	<u>105</u>	<u>52</u>
Total	<u><u>10.702</u></u>	<u><u>10.802</u></u>

16. Despesas e receitas financeiras

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a composição das despesas e receitas financeiras são como segue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	(23.317)	(24.884)
Juros de contratos de mútuo	(32)	(949)
Taxas, tarifas e impostos	(39)	(381)
Outras despesas financeiras	<u>(1.488)</u>	<u>(1.147)</u>
	<u><u>(24.876)</u></u>	<u><u>(27.361)</u></u>
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	2.745	2.379
Juros de contratos de mútuo	321	578
Outras receitas financeiras	-	120
	<u>3.066</u>	<u>3.077</u>
Resultado financeiro	<u><u>(21.810)</u></u>	<u><u>(24.284)</u></u>

17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

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

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

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

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Empréstimos e financiamentos	378.539	380.098
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	<u>(29.799)</u>	<u>(47.120)</u>
Dívida (caixa) líquida (o)	348.740	332.978
Patrimônio líquido ("PL")	<u>(62.397)</u>	<u>(110.939)</u>
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	<u>(5,59)</u>	<u>(3,00)</u>

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 8.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Ativos financeiros:</u>		
Custo amortizado	67.450	64.482
Créditos com empresas ligadas	46.714	45.652
Créditos com partes relacionadas	13.972	13.401
Caixa e equivalentes de caixa	131	119
Contas a receber	6.633	5.310
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)	29.668	47.001
Fundo de investimentos restrito	29.146	31.518
Certificados de depósitos bancários (CDB)	522	15.483
<u>Passivos financeiros:</u>		
Custo amortizado	380.456	383.675
Empréstimos e financiamentos	378.539	380.098
Fornecedores	1.880	3.577
Outras contas a pagar	37	-

(*) 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 possui os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

O gerenciamento de riscos da Companhia é realizado pelo Conselho de Administração, 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 e financiamentos
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 2019, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2020, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2020 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2019 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2019. 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 31/12/19	Taxa anual estimada para 2020 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	29.668	(381.554)	(351.886)	7,03%	4,56% (i)	-2,47%	8.692	7.771
TR	13.972	-	13.972	3,96%	4,05% (i)	0,09%	13	12
							<u>8.705</u>	<u>7.783</u>
Cenário I								
CDI	29.668	(381.554)	(351.886)	7,03%	5,70%	0,62%	4.680	4.184
TR	13.972	-	13.972	3,96%	3,04%	-0,04%	(129)	(115)
							<u>4.551</u>	<u>4.069</u>
Cenário II								
CDI	29.668	(381.554)	(351.886)	7,03%	6,84%	-0,19%	669	598
TR	13.972	-	13.972	3,96%	2,03%	-1,93%	(270)	(241)
							<u>399</u>	<u>357</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.
(*) Projeção para o ano 2019.

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 e financiamentos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual se baseia na data mais recente em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações.

	Acima de				Total
	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	3 anos	
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	8.971	240.615	-	176.687	426.273
Passivos não remunerados	1.880	-	-	-	1.880
Total	10.851	240.615	-	176.687	428.153

18. Seguros

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

19. Eventos subsequentes

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

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

20. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Diretoria em 30 de março de 2020.