

Índice

Dados da Empresa

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

Dfs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	6
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	8
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

Dfs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	19
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	20
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	24
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	25
----------------------------------	----

Relatório da Administração/comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	27
--------------------	----

Outras Informações Que A Companhia Entenda Relevantes	94
---	----

Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	96
--	----

Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras	100
---	-----

Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente	101
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	84.909.375
Preferenciais	0
Total	84.909.375
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	1.853.829	2.227.935	2.090.446
1.01	Ativo Circulante	207.667	188.719	48.845
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	37.277	176	452
1.01.02	Aplicações Financeiras	8.573	41	130
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	8.573	41	130
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	8.573	41	130
1.01.03	Contas a Receber	9.072	58.874	9.659
1.01.03.01	Clientes	9.072	58.874	9.659
1.01.04	Estoques	149.175	100.004	15.294
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	149.175	100.004	15.294
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.798	2.515	6.373
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.798	2.515	6.373
1.01.07	Despesas Antecipadas	671	10.446	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	101	16.663	16.937
1.01.08.03	Outros	101	16.663	16.937
1.01.08.03.02	Outros créditos	101	16.663	16.937
1.02	Ativo Não Circulante	1.646.162	2.039.216	2.041.601
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	748.014	570.392	360.604
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	60.497	0	0
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	60.497	0	0
1.02.01.04	Contas a Receber	55.421	37.702	81.803
1.02.01.04.01	Clientes	55.421	37.702	81.803
1.02.01.05	Estoques	273.647	369.459	32.222
1.02.01.05.01	Estoque de Imóveis a Comercializar	273.647	369.459	32.222
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	345.632	137.573	111.355
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	345.632	137.573	111.355
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.817	25.658	135.224
1.02.01.10.05	Outros créditos	11.682	8.955	118.020
1.02.01.10.07	Depósitos Judiciais	1.135	16.703	17.204

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1.02.02	Investimentos	885.916	1.461.180	1.671.173
1.02.02.01	Participações Societárias	757.138	1.334.355	1.551.803
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	757.138	1.334.355	1.551.803
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	128.778	126.825	119.370
1.02.03	Imobilizado	5.449	4.856	6.059
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.449	4.856	6.059
1.02.04	Intangível	6.783	2.788	3.765
1.02.04.01	Intangíveis	6.783	2.788	3.765
1.02.04.01.02	Outros ativos Intangíveis	6.783	2.788	3.765

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	1.853.829	2.227.935	2.090.446
2.01	Passivo Circulante	412.161	1.420.962	1.729.928
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.867	7.249	6.976
2.01.01.01	Obrigações Sociais	11.867	7.249	6.976
2.01.02	Fornecedores	5.742	2.394	3.427
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.742	2.394	3.427
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	4.139	2.394	3.427
2.01.02.01.02	Obrigações por Compra de Imóveis - Espécie	1.603	0	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.476	5.335	4.147
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.476	5.335	4.147
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	5.476	5.335	4.147
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	148.896	375.885
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	148.896	375.885
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	148.896	375.885
2.01.05	Outras Obrigações	388.147	1.256.134	1.335.768
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	239.049	1.131.287	1.302.696
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	239.049	1.131.287	1.302.696
2.01.05.02	Outros	149.098	124.847	33.072
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0	4.240
2.01.05.02.04	Adiantamentos de clientes	133.678	106.700	3.892
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	316	100	199
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	14.252	12.898	24.741
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	852	5.149	0
2.01.06	Provisões	929	954	3.725
2.01.06.02	Outras Provisões	929	954	3.725
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	929	954	3.725
2.02	Passivo Não Circulante	437.019	725.535	190.340
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	181.126	8.865
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	181.126	8.865

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	181.126	8.865
2.02.02	Outras Obrigações	287.569	387.395	48.448
2.02.02.02	Outros	287.569	387.395	48.448
2.02.02.02.03	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.159	7.994	10.746
2.02.02.02.04	Obrigações Tributárias	3.116	9.102	0
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	274.430	370.081	32.222
2.02.02.02.09	Outras Contas a Pagar	4.864	218	5.480
2.02.03	Tributos Diferidos	6.917	2.789	6.377
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.917	2.789	6.377
2.02.04	Provisões	142.533	154.225	126.650
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	756	2.824	3.118
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	756	2.824	3.118
2.02.04.02	Outras Provisões	141.777	151.401	123.532
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.777	2.007	0
2.02.04.02.04	Provisão para Perdas com Investimentos	139.000	149.394	123.532
2.03	Patrimônio Líquido	1.004.649	81.438	170.178
2.03.01	Capital Social Realizado	1.309.972	286.646	286.646
2.03.02	Reservas de Capital	25.179	25.179	14.861
2.03.02.07	Transação de Capital	25.179	25.179	14.861
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-427.363	-327.248	-230.917
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861	99.588

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	47.129	49.045	87.364
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.057	-14.995	-51.944
3.03	Resultado Bruto	37.072	34.050	35.420
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-134.422	-68.795	-164.755
3.04.01	Despesas com Vendas	-13.234	-7.525	-8.488
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-38.592	-24.241	-26.949
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	3.805	0
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	0	3.805	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-9.743	0	-24.821
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-72.853	-40.834	-104.497
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-97.350	-34.745	-129.335
3.06	Resultado Financeiro	-2.608	-61.051	-73.805
3.06.01	Receitas Financeiras	6.792	765	2.001
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.400	-61.816	-75.806
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-99.958	-95.796	-203.140
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-157	-535	825
3.08.01	Corrente	0	0	348
3.08.02	Diferido	-157	-535	477
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-100.115	-96.331	-202.315
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-100.115	-96.331	-202.315
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-1,28000	-3,60000	-7,56000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-100.115	-96.331	-202.315
4.03	Resultado Abrangente do Período	-100.115	-96.331	-202.315

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.833	130.014	31.731
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-19.631	6.399	-4.857
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	-100.115	-96.331	-202.315
6.01.01.02	Tributos Diferidos	-169	1.561	1.376
6.01.01.05	Depreciação e Amortização	3.139	2.737	7.180
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	72.853	40.834	104.497
6.01.01.08	Provisão Para Distratos e Perdas Esperadas com Créditos de Liquidação Duvidosa	166	-208	2.001
6.01.01.09	Varição no Valor Justo das Propriedades para Investimentos	0	0	-1.860
6.01.01.10	Tributos a Recuperar Diferidos	0	0	5.801
6.01.01.11	Despesas Financeiras	5.389	57.467	50.436
6.01.01.12	Provisão para Perdas nos Investimentos	0	1.470	55.777
6.01.01.14	Imóveis a Comercializar - Reversão Custo Distrato	279	-73	-659
6.01.01.15	Provisão para Garantias	745	-764	2.630
6.01.01.16	Provisão para Contingências	-2.068	-294	-521
6.01.01.17	Propriedades para Investimento	0	0	-29.200
6.01.01.18	Baixa de ativos, líquidos	150	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	21.464	123.615	36.588
6.01.02.01	Contas a Receber	9.819	-9.421	58.156
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-14.895	19.713	62.333
6.01.02.03	Tributos a Recuperar	-283	3.858	3.806
6.01.02.05	Depósitos Judiciais	15.568	0	0
6.01.02.06	Despesas Antecipadas	-671	0	0
6.01.02.07	Outros Créditos	13.840	94.831	-36.684
6.01.02.08	Fornecedores	1.745	-6.827	-1.364
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	1.603	0	-483
6.01.02.12	Tributos a Recolher	-4.062	7.811	8.005
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	-7.416	6.462	-80.497
6.01.02.14	Rescisões de Clientes	216	-99	0
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	6.000	7.287	23.316

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	415.106	193.614	113.698
6.02.01	Adições aos Investimentos	493.965	194.082	112.894
6.02.02	Investimentos Financeiros	-69.029	89	724
6.02.05	Adições ao Imobilizado	-3.780	-1.534	-5.877
6.02.06	Intangíveis	-4.097	977	5.957
6.02.07	Propriedade para Investimentos	-1.953	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-379.838	-323.904	-146.136
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos	0	9.298	9.184
6.03.04	Pagamento de Juros	-14.055	-31.866	-45.115
6.03.05	Liquidação de Empréstimos e Financiamentos	-321.356	-74.212	-52.823
6.03.06	Partes Relacionadas	-1.078.199	-227.124	-57.382
6.03.08	Emissão de ações	1.033.772	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	37.101	-276	-707
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	176	452	1.159
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	37.277	176	452

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	286.646	25.179	0	-327.248	96.861	81.438
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	25.179	0	-327.248	96.861	81.438
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.023.326	0	0	0	0	1.023.326
5.04.01	Aumentos de Capital	1.104.867	0	0	0	0	1.104.867
5.04.08	Custos com transação de capital	-81.541	0	0	0	0	-81.541
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-100.115	0	-100.115
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-100.115	0	-100.115
5.07	Saldos Finais	1.309.972	25.179	0	-427.363	96.861	1.004.649

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	286.646	14.861	0	-230.917	99.588	170.178
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	14.861	0	-230.917	99.588	170.178
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.318	0	0	0	10.318
5.04.08	Transação de capital entre acionistas	0	10.318	0	0	0	10.318
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-96.331	-2.727	-99.058
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-96.331	0	-96.331
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.727	-2.727
5.05.02.06	Ajustes de avaliação patrimonial	0	0	0	0	-2.727	-2.727
5.07	Saldos Finais	286.646	25.179	0	-327.248	96.861	81.438

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	286.646	0	0	-28.602	99.588	357.632
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	0	0	-28.602	99.588	357.632
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	14.861	0	0	0	14.861
5.04.10	Ganho de Capital	0	14.861	0	0	0	14.861
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-202.315	0	-202.315
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-202.315	0	-202.315
5.07	Saldos Finais	286.646	14.861	0	-230.917	99.588	170.178

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	47.129	49.045	87.364
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	52.047	54.412	90.406
7.01.02	Outras Receitas	-4.918	-5.367	-3.042
7.01.02.01	(-) Deduções de Vendas	-4.918	-5.367	-3.042
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-28.278	-11.457	-73.437
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	2.998	-5.338	-44.692
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-13.055	-9.657	-7.252
7.02.04	Outros	-18.221	3.538	-21.493
7.03	Valor Adicionado Bruto	18.851	37.588	13.927
7.04	Retenções	-3.139	-2.737	-7.180
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.139	-2.737	-7.180
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	15.712	34.851	6.747
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-66.061	-40.069	-102.496
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-72.853	-40.834	-104.497
7.06.02	Receitas Financeiras	6.792	765	2.001
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-50.349	-5.218	-95.749
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-50.349	-5.218	-95.749
7.08.01	Pessoal	33.435	20.812	24.437
7.08.01.01	Remuneração Direta	33.435	20.812	24.437
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.995	5.656	5.338
7.08.02.01	Federais	5.995	5.656	5.338
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	10.336	64.645	76.791
7.08.03.01	Juros	9.400	61.816	75.806
7.08.03.02	Aluguéis	936	2.829	985
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-100.115	-96.331	-202.315
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-100.115	-96.331	-202.315

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	2.077.260	2.242.401	1.835.807
1.01	Ativo Circulante	880.470	1.183.730	936.984
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	49.538	14.168	17.334
1.01.02	Aplicações Financeiras	8.573	15.644	1.646
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	8.573	15.644	1.646
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	8.573	15.644	1.646
1.01.03	Contas a Receber	224.841	354.584	432.786
1.01.03.01	Clientes	224.841	354.584	432.786
1.01.04	Estoques	587.661	757.184	465.009
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	587.661	757.184	465.009
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.132	6.013	11.718
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.132	6.013	11.718
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.394	16.631	0
1.01.07.02	Despesas Antecipadas	4.394	16.631	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	331	19.506	8.491
1.01.08.03	Outros	331	19.506	8.491
1.01.08.03.02	Outros créditos	331	19.506	8.468
1.01.08.03.03	Tributos diferidos	0	0	23
1.02	Ativo Não Circulante	1.196.790	1.058.671	898.823
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	862.076	764.919	524.862
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	60.497	0	0
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	60.497	0	0
1.02.01.04	Contas a Receber	285.174	223.427	219.357
1.02.01.04.01	Clientes	285.174	223.427	219.357
1.02.01.05	Estoques	336.965	439.217	162.851
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	336.965	439.217	162.851
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0	47
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	47
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	4.182	13.800	79.764

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	4.182	13.800	79.764
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	175.258	88.475	62.843
1.02.01.10.05	Depósitos Judiciais	8.338	19.356	19.482
1.02.01.10.06	Outros Créditos	166.920	69.119	43.361
1.02.02	Investimentos	320.870	284.479	362.104
1.02.02.01	Participações Societárias	107.688	74.719	150.064
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	107.688	74.719	150.064
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	213.182	209.760	212.040
1.02.03	Imobilizado	7.061	6.476	8.072
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.061	6.476	8.072
1.02.04	Intangível	6.783	2.797	3.785
1.02.04.01	Intangíveis	6.783	2.797	3.785
1.02.04.01.02	Outros Intangíveis	6.783	2.797	3.785

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	2.077.260	2.242.401	1.835.807
2.01	Passivo Circulante	416.187	1.241.070	1.377.659
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.199	18.154	15.850
2.01.01.01	Obrigações Sociais	18.199	18.154	15.850
2.01.02	Fornecedores	29.502	29.796	34.057
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	29.502	29.796	34.057
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	16.699	22.239	26.339
2.01.02.01.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	12.803	7.557	7.718
2.01.03	Obrigações Fiscais	17.754	36.059	26.262
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	17.754	36.059	26.262
2.01.03.01.07	Obrigações Tributárias	17.754	36.059	26.262
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	63.329	850.081	1.123.398
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	63.329	850.081	1.123.398
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	63.329	850.081	1.123.398
2.01.05	Outras Obrigações	285.226	305.495	170.735
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	4.264	36.223	62.222
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	4.264	36.223	62.222
2.01.05.02	Outros	280.962	269.272	108.513
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0	4.240
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	207.761	187.847	48.968
2.01.05.02.05	Rescisões de clientes	44.908	48.811	29.883
2.01.05.02.07	Outras Contas a Pagar	15.947	13.062	25.422
2.01.05.02.08	Tributos Diferidos	12.346	19.552	0
2.01.06	Provisões	2.177	1.485	7.357
2.01.06.02	Outras Provisões	2.177	1.485	7.357
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.177	1.485	7.357
2.02	Passivo Não Circulante	661.266	911.068	271.111
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	62.484	291.808	81.939
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	62.484	291.808	81.939

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	62.484	291.808	81.939
2.02.02	Outras Obrigações	563.208	593.143	147.787
2.02.02.02	Outros	563.208	593.143	147.787
2.02.02.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	6.258	195	586
2.02.02.02.06	Adiantamentos de Clientes	524.743	555.775	118.705
2.02.02.02.08	Obrigações sociais e trabalhistas	10.984	16.061	12.139
2.02.02.02.09	Obrigações Tributárias	16.356	20.673	10.877
2.02.02.02.11	Outras Contas a Pagar	4.867	439	5.480
2.02.03	Tributos Diferidos	19.890	13.828	32.614
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	19.890	13.828	32.614
2.02.03.01.03	Tributos diferidos	19.890	13.828	32.614
2.02.04	Provisões	15.684	12.289	8.771
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0	187
2.02.04.01.06	Provisão para Perdas com Investimentos	0	0	187
2.02.04.02	Outras Provisões	15.684	12.289	8.584
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	6.197	5.655	0
2.02.04.02.04	Provisão para Contingências	9.487	6.634	8.584
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	999.807	90.263	187.037
2.03.01	Capital Social Realizado	1.309.972	286.646	286.646
2.03.02	Reservas de Capital	25.179	25.179	14.861
2.03.02.07	Transação de Capital	25.179	25.179	14.861
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-427.363	-327.248	-230.917
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	96.861	96.861	99.588
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-4.842	8.825	16.859

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	513.301	407.765	359.960
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-374.334	-245.840	-289.288
3.03	Resultado Bruto	138.967	161.925	70.672
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-211.280	-71.705	-125.267
3.04.01	Despesas com Vendas	-50.655	-38.722	-41.761
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-46.839	-28.649	-32.134
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-121.692	-4.334	-51.372
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.906	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-72.313	90.220	-54.595
3.06	Resultado Financeiro	-21.457	-179.725	-139.185
3.06.01	Receitas Financeiras	25.462	25.299	18.295
3.06.02	Despesas Financeiras	-46.919	-205.024	-157.480
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-93.770	-89.505	-193.780
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-10.629	-9.640	-4.599
3.08.01	Corrente	-10.824	-10.006	-3.189
3.08.02	Diferido	195	366	-1.410
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-104.399	-99.145	-198.379
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-104.399	-99.145	-198.379
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-100.115	-96.331	-202.315
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-4.284	-2.814	3.936
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-104.399	-96.331	-202.315
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-2.814	3.936
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-104.399	-99.145	-198.379
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-100.115	-96.331	-202.315
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-4.284	-2.814	3.936

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	136.565	136.793	131.346
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-83.324	128.106	-19.438
6.01.01.01	Lucro Líquido no Exercício	-104.399	-99.145	-198.379
6.01.01.02	Tributos Diferidos Passivo	-1.017	766	-8.685
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	4.461	2.929	9.352
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.906	0	0
6.01.01.05	Provisão para Contingências	2.853	-1.950	4.945
6.01.01.07	Provisão para Garantias	1.234	-217	3.904
6.01.01.09	Provisão para Distratos	-130.892	111.746	30.681
6.01.01.10	Valor Residual de Ativos Diferidos Baixados	422	6	5.898
6.01.01.11	Varição no Valor Justo das Propriedades para Investimentos	0	0	-4.400
6.01.01.12	Despesas Financeiras	27.375	212.624	157.150
6.01.01.13	Provisão para Perdas com Investimentos	0	0	-761
6.01.01.14	Dividendos a Pagar	0	0	675
6.01.01.15	Imóveis a Comercializar	118.425	-102.940	-22.954
6.01.01.16	Ajuste a Valor Presente	-14	2.007	-944
6.01.01.17	Propriedades para Investimento	0	2.280	4.080
6.01.01.18	Redução ao valor recuperável de estoques	6.134	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	219.889	8.687	150.784
6.01.02.01	Contas a Receber	171.267	-82.950	174.549
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar Incluindo Terrenos	77.632	106.076	44.420
6.01.02.03	Obrigações Sociais e Tributárias	0	29.662	22.464
6.01.02.04	Tributos a Recuperar	848	5.705	11.470
6.01.02.07	Outros Créditos	0	-55.964	-26.539
6.01.02.08	Fornecedores	-4.658	-22.970	-3.947
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis - Espécie	11.309	-552	-2.394
6.01.02.10	Pagamento dos tributos de IRPJ e CSLL	-13.047	-3.843	-3.240
6.01.02.13	Adiantamento de Clientes	-18.320	32.183	-52.622
6.01.02.14	Participação dos Acionistas não controladores	-13.667	0	-38.293

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01.02.15	Outras Contas a Pagar	7.860	-17.588	24.916
6.01.02.16	Rescisões de Clientes	-3.903	18.928	0
6.01.02.17	Despesas Antecipadas	1.791	0	0
6.01.02.18	Depósitos judiciais	11.018	0	0
6.01.02.19	Outros créditos	5.920	0	0
6.01.02.20	Obrigações sociais e tributárias	-14.161	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-86.814	39.169	128.351
6.02.03	Adições aos Investimentos	-20.351	53.512	81.817
6.02.04	Adições ao Imobilizado	-5.357	-1.333	-6.145
6.02.09	Intangíveis	-4.097	988	6.018
6.02.11	Investimentos Financeiros	-53.587	-13.998	46.661
6.02.13	Propriedade para Investimentos	-3.422	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-14.381	-179.128	-252.454
6.03.01	Partes Relacionadas	4.386	29.619	-24.358
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos	78.087	199.342	79.056
6.03.05	Liquidação de Empréstimos, Financiamentos	-1.027.898	-336.193	-197.116
6.03.06	Pagamento de juros	-102.728	-71.896	-110.036
6.03.08	Emissão de ações	1.033.772	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	35.370	-3.166	7.243
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.168	17.334	10.091
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	49.538	14.168	17.334

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	286.646	25.179	0	-327.248	96.861	81.438	8.825	90.263
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	25.179	0	-327.248	96.861	81.438	8.825	90.263
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.023.326	0	0	0	0	1.023.326	-9.383	1.013.943
5.04.01	Aumentos de Capital	1.104.867	0	0	0	0	1.104.867	0	1.104.867
5.04.08	Custos com transação de capital	-81.541	0	0	0	0	-81.541	0	-81.541
5.04.09	Redução de capital de controladas	0	0	0	0	0	0	-9.383	-9.383
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-100.115	0	-100.115	-4.284	-104.399
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-100.115	0	-100.115	-4.284	-104.399
5.07	Saldos Finais	1.309.972	25.179	0	-427.363	96.861	1.004.649	-4.842	999.807

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	286.646	14.861	0	-230.917	99.588	170.178	16.859	187.037
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	14.861	0	-230.917	99.588	170.178	16.859	187.037
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.318	0	0	0	10.318	0	10.318
5.04.08	Transação de capital entre acionistas	0	10.318	0	0	0	10.318	0	10.318
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-96.331	-2.727	-99.058	-2.814	-101.872
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-96.331	0	-96.331	-2.814	-99.145
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-2.727	-2.727	0	-2.727
5.05.02.06	Ajuste de avaliação patrimonial	0	0	0	0	-2.727	-2.727	0	-2.727
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-5.220	-5.220
5.06.04	Redução de capital de controladas	0	0	0	0	0	0	-5.220	-5.220
5.07	Saldos Finais	286.646	25.179	0	-327.248	96.861	81.438	8.825	90.263

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	286.646	0	0	-28.602	99.588	357.632	51.216	408.848
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	286.646	0	0	-28.602	99.588	357.632	51.216	408.848
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	14.861	0	0	0	14.861	0	14.861
5.04.09	Ganho de Capital	0	14.861	0	0	0	14.861	0	14.861
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-202.315	0	-202.315	3.936	-198.379
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-202.315	0	-202.315	3.936	-198.379
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-38.293	-38.293
5.06.07	Integralização (redução) de Capital	0	0	0	0	0	0	-38.293	-38.293
5.07	Saldos Finais	286.646	14.861	0	-230.917	99.588	170.178	16.859	187.037

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	513.301	407.765	359.960
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	594.032	489.776	437.406
7.01.02	Outras Receitas	-80.731	-82.011	-77.446
7.01.02.01	(-) Deduções de Vendas	-80.731	-82.011	-77.446
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-504.630	-218.236	-308.296
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-328.791	-198.384	-231.514
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-45.543	-47.456	-57.774
7.02.04	Outros	-130.296	27.604	-19.008
7.03	Valor Adicionado Bruto	8.671	189.529	51.664
7.04	Retenções	-4.461	-2.929	-9.352
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.461	-2.929	-9.352
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.210	186.600	42.312
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	33.368	25.299	18.295
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.906	0	0
7.06.02	Receitas Financeiras	25.462	25.299	18.295
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	37.578	211.899	60.607
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	37.578	211.899	60.607
7.08.01	Pessoal	58.593	65.018	71.197
7.08.01.01	Remuneração Direta	58.593	65.018	71.197
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	32.571	34.373	24.599
7.08.02.01	Federais	32.571	34.373	24.599
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	50.813	211.653	163.190
7.08.03.01	Juros	46.919	205.024	157.480
7.08.03.02	Aluguéis	3.894	6.629	5.710
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-104.399	-99.145	-198.379
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-100.115	-96.331	-202.315
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-4.284	-2.814	3.936



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Depois de um primeiro semestre desafiador, seguindo o bom desempenho no terceiro trimestre do ano de 2020, a Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Moura Dubeux” ou “Companhia”) continuou apresentando um quarto trimestre positivo em desempenho operacional. Nesse quarto trimestre apenas, a Companhia lançou 6 do total de 10 projetos do ano.

Ainda nesse contexto do desempenho operacional, a Moura Dubeux atingiu o total de R\$ 513 milhões em receita líquida consolidada, mesmo num cenário da pandemia do coronavírus (COVID-19), 26% maior que o ano anterior.

O segundo semestre de 2020 ficou marcado pela retomada de lançamentos da Moura Dubeux e por um fluxo de vendas (anualizado) que só estava projetado para acontecer no ano de 2021. Esse desempenho só foi possível em razão da atual conjuntura macroeconômica, com níveis de juros que favorecem o mercado imobiliário e uma região do Brasil (Nordeste) com baixos índices de estoque, frutos de anos com lançamentos abaixo da demanda. Nesse cenário, a Moura Dubeux se apresenta como uma incorporadora com alta capacidade de desenvolvimento imobiliário, uma marca reconhecida regionalmente e uma capilaridade regional com terrenos e projetos bem localizados e adequados à demanda atual.

No que refere ao desempenho financeiro, mesmo com um prejuízo consolidado total de 104 milhões, a Moura Dubeux reportou um lucro líquido consolidado de R\$ 9 milhões no quarto trimestre, pelo segundo trimestre consecutivo no ambiente positivo, consolidando a sua trajetória de melhoria. Com isso, a Companhia afasta um desempenho negativo do passado, posicionando-se num novo ciclo de rentabilidade, crescimento e melhoria operacional, com reflexos óbvios no seu ciclo financeiro.

A Moura Dubeux segue confiante no seu processo evolutivo com foco em melhoria operacional, que se traduzirá em rentabilidade aos seus acionistas. Esse caminho dar-se-á pela melhoria contínua da nossa governança, do desenvolvimento dos nossos produtos e dos processos internos da empresa. Isso tudo para que nossos clientes não só possam receber o melhor produto, mas também tenham uma experiência de venda à mesma altura.

Um bom exemplo desse processo contínuo de melhoria operacional é a manutenção dos custos de todas as nossas obras em linha com o orçamento de viabilidade, mesmo em um ano de elevação atípica e significativa no preço dos insumos materiais, com destaque especial para aço, concreto, PVC e cobre. Também se destaca nossa assertividade na execução do plano de negócio, tanto nos lançamentos, quanto na comercialização, mesmo com um ambiente externo mais volátil e desafiador.

Ainda sobre o momento atual e, especificamente sobre a propagação do COVID-19, a Moura Dubeux segue atenta às grandes turbulências provocadas recentemente, buscando sempre a liquidez financeira e estabilidade dos seus negócios. A Administração está monitorando de perto todas as evoluções que o momento exige e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders. A Moura Dubeux reforça sua liquidez e baixa alavancagem, o que garante tranquilidade na condução dos negócios em um ambiente mais incerto. Reiteramos a total confiança na nossa equipe, parceiros e nosso plano de negócio e temos certeza de que superaremos os desafios que se apresentarem.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, cujas atividades foram iniciadas em agosto de 1987, possui registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nº 21.067, obtido em 23 de agosto de 2007. Em 12 de fevereiro de 2020 as ações da Companhia foram admitidas à negociação no Novo Mercado, segmento especial de negociação de ações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sob o código de negociação “MDNE3”.

A Companhia, por meio de suas controladas e coligadas (“Grupo”, quando referidas em conjunto), as quais estão relacionadas com suas respectivas participações demonstradas no Anexo I destas notas explicativas, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** locação, desmembramento ou loteamento de terrenos; **(c)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; **(d)** gestão e administração de propriedade imobiliária própria ou de terceiros; **(e)** realização de serviços de engenharia; e **(f)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses empreendimentos, normalmente, é centralizada na Companhia, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos, assegurando que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado.

Adicionalmente, a Companhia presta serviço de administração técnica de construção e prestação de serviço de assessoria técnica aos condomínios desenvolvidos “a preço de custo”. Esses condomínios são de propriedade dos condôminos e, portanto, não fazem parte das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia nos termos do CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas. Nessa modalidade, a Companhia é responsável pelo serviço de administração técnica da construção e por determinadas atividades administrativas. Cabe aos condôminos a responsabilidade pelo fornecimento mensal do capital necessário para custear a totalidade da construção do empreendimento e dos seus custos administrativos, até a sua conclusão. Os condôminos também são responsáveis pela fiscalização do andamento físico e financeiro da obra, conforme estabelece a Lei Federal nº 4.591/64.

Notas Explicativas

Os empreendimentos em construção no formato de Condomínio, em 31 de dezembro de 2020, são os seguintes:

Condomínio	Data prevista para entrega
Conj. Residencial Pereira de Lucena	Ago./21
Ed. Venâncio Barbosa	Out./21
Jardim das Orquídeas	Out./21
Ed. Parque Shopping	Jul./22
Ed. Cacilda Porciúncula	Jul./22
Ed. Hilson Macedo	Dez./22
Ed. Jardins da Ilha	Mai./23
Ed. Zélia Macedo	Set./23
Undae Residence - Beach Class Salvador	Out./23
Undae Residence - Undae Residence	Out./23
Ed. Mirante do Norte	Out./23
Ed. Parque do Cais	Out./23

Adicionalmente, ao longo do exercício de 2019 foram concluídos os seguintes empreendimentos:

Condomínio	Data de entrega
Ed. Beach Class Ilha do Leite	Jan./19
Ed. Living Tower Andrade Bezerra	Ago./19
Ed. Beach Class Jaqueira Residence	Out./19
Jardim das Acácias - Ed. Antônio Carneiro Leão	Nov./19
Jardim das Tulipas - Ed. Fernando Correia	Nov./19
Ed. Beach Class Hotels & Residence	Dez./19

Posição financeira e Plano estratégico da Administração

No exercício de 2020, a Companhia e suas controladas incorreram em prejuízo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 100.115 e R\$ 104.399, respectivamente, prejuízos acumulados no montante de R\$ 427.363, bem como capital circulante líquido negativo na controladora de R\$ 204.494, substancialmente, pela classificação no passivo circulante de saldos a pagar com partes relacionadas, conforme Nota Explicativa nº 8.

Em 12 de fevereiro de 2020 a Companhia realizou o registro de Oferta Pública de Ações (IPO) resultando numa entrada de caixa de aproximadamente R\$ 1.104.000, montante principal destinado à liquidação de dívidas, sendo R\$ 266.051 para a liquidação de debêntures e R\$ 637.300 para empréstimos e financiamentos. O montante remanescente da oferta foi investido na operação.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração, considerou o Ofício Circular SNC/SEP 02/2020 ("Ofício") da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), que traz orientações para as companhias abertas a respeito de garantir a publicidade e transparência dos eventuais impactos da pandemia (Covid-19), bem como riscos e incertezas que possam afetar suas operações e que devam ser refletidas para prover informações que espelhem a realidade econômica.

Nesse sentido, a Administração da Companhia mantém as medidas de monitoramento contínuas na operação:

- Obras:** as obras paralisadas no primeiro trimestre foram totalmente retomadas, sendo ainda observados os protocolos e medidas de segurança orientadas pelos governos de cada praça de atuação da Companhia. Em relação aos prazos de entrega das obras, a Companhia não espera multas ou processos judiciais decorrentes de atrasos adicionais;
- Contratos de trabalho:** a Administração optou por um período inicial de férias para suas equipes de obras e posteriormente pela suspensão dos contratos de trabalho, aderindo aos programas governamentais disponíveis para o pagamento de salários, garantido assim a manutenção dos empregos destes colaboradores, situação que já está normalizada, com o retorno aos trabalhos;

Notas Explicativas

3. **Vendas:** a Administração entendia que havia um risco significativo de impacto nas vendas da Companhia enquanto o cenário de pandemia se fizesse presente. A partir do terceiro trimestre, mesmo em cenário de pandemia, tivemos um resultado de vendas e adesões melhor do que o esperado, tanto dos estoques quanto dos quatro empreendimentos lançados neste período;
4. **Distratos:** a nova diretriz de acelerar a realização dos distratos, em conjunto com os cenários do Covid-19, levou a Administração a revisitar os seus critérios adotados para a provisão para distratos e reavaliar sua estratégia de negócio no sentido de acelerar os distratos daqueles clientes que demonstram interesse, tendo em vista a disponibilização das respectivas unidades para a revenda imediata. Com base no novo critério, que aceita um período de atraso menor, foi realizada perda com distratos no montante de R\$ 44.414 registrado em outras receitas (despesas) operacionais (vide Nota Explicativa nº 22) no segundo trimestre de 2020;
5. **Realização dos estoques:** em virtude de indicadores de perdas pela pandemia, a Companhia reavaliou a recuperabilidade do seu estoque, sendo registrada uma provisão para perdas de R\$ 48.300 registrado em outras receitas (despesas) operacionais (vide Nota Explicativa nº 22) no segundo trimestre de 2020;
6. Com relação ao valor de realização de propriedades para investimentos, a Companhia entende não haver perdas e/ou variações negativas nos valores justos de 31/12/19 (base para contabilização dos saldos em 31/12/20) e até a data de aprovação das presentes demonstrações financeiras;
7. **Fluxo de caixa:** a Administração da Companhia continua fazendo a gestão do caixa de modo cauteloso, buscando o equilíbrio entre liquidez, segurança e a retomada de seu plano de lançamentos.

Não foi identificado nenhum outro risco, operacional ou econômico-financeiro, em suas atividades além dos itens mapeados na Nota Explicativa nº 28 (d) – Risco de mercado, sendo o principal, a suspensão total ou parcial das obras de algumas regiões.

A Companhia ressalta que, mesmo com um cenário positivo no último semestre, as medidas tomadas de prevenção de possíveis impactos financeiros da pandemia persistem, pois acredita que os efeitos da pandemia devem impactar boa parte do ano de 2021 podendo ter efeitos sobre o seu mercado de atuação, em decorrência de fatores macroeconômicos como o aumento nos níveis de desemprego e diminuição da renda. Neste contexto, tanto o modelo de negócio incorporação imobiliária quanto o de condomínio podem ser impactados por menores níveis de demanda, aumento em inadimplência e maior dificuldades de obtenção de crédito.

A Companhia também implementou diversas medidas para reduzir os efeitos da pandemia na sociedade, entre elas:

- Instauração de um Comitê de Crise com o objetivo de se preparar para seguir à risca as recomendações das autoridades de saúde e, ao mesmo tempo, suportar seus clientes e suas necessidades específicas neste delicado momento;
- Mapeamento de todos os processos críticos da Companhia, estabelecendo um plano de ação com todos os gestores, o que resultou em grande parte dos colaboradores trabalhando por home office em poucos dias;
- Disponibilização de todos os equipamentos de proteção necessários para aqueles cujas atividades presenciais são essenciais;
- Controle diário de casos suspeitos de colaboradores com Covid-19.

Notas Explicativas

2. Apresentação das informações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (para a controladora) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (para a controladora e consolidado). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.15, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Em 10 de março de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia, e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto as propriedades para investimento e instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas descritas na Nota Explicativa nº 9. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Notas Explicativas

b) Investidas com influência significativa

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa ou controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e investidas com influência significativa são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e suas controladas.

As demonstrações financeiras de cada controlada incluída na consolidação da Companhia e aquelas utilizadas como base para avaliação dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial são preparadas usando-se a moeda funcional de cada entidade. A moeda funcional da Companhia e uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera. Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

a) Custos orçado

São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.15;

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

A Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

c) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

Notas Explicativas

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

d) Provisões para garantia

Mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos.

- e) **Mensuração do valor justo de propriedades para investimento:** uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46) para avaliações de nível 3.

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou as metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos foram considerados somente uma das metodologias apresentadas, dependendo de suas circunstâncias:

Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

Método da renda | Capitalização direta - Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (*yield*), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxa de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.

Método da renda | Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário.

Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

Notas Explicativas

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia e suas controladas não possuíam transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Notas Explicativas

3.3. Contas a receber

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 6.

As perdas esperadas com créditos de clientes são constituídas conforme segue: para os saldos de contas a receber de clientes oriundos da venda de unidades imobiliárias concluídas, a Companhia constitui provisão para perda esperada da integralidade dos créditos para os quais não exista a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor. Para os saldos de contas a receber oriundos de venda de unidades imobiliárias com as obras em andamento, a Companhia constitui provisão para perda esperada baseada na expectativa de distratos que ocorrerão no momento da entrega das chaves, observando o histórico de distratos e fatores macroeconômicos projetados e observáveis, tais como desemprego e inflação, que denotem falta de capacidade dos clientes serem aceitos pelas instituições financeiras no momento do repasse (análise efetuada individualmente por contrato de venda).

3.4. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

3.5. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada. Os estandes de vendas, são registrados pelos gastos com a construção apenas quando a vida útil estimada é superior a 12 meses, e são depreciados de acordo com a sua vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.7. Intangível

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Anualmente as taxas de amortização são revisadas para adequá-las à vida útil.

Notas Explicativas

3.8. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota Explicativa.

Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em empreendimentos relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3.9. Propriedades para investimento

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais líquidas”.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.15.

Adiantamentos de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.15.

Notas Explicativas

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.12. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.15. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação, para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

A Companhia e uma controlada adotaram o critério de apuração pelo lucro real, no qual os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. As demais controladas optaram pelo critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do Lucro Presumido conjugado com Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

A Companhia realizou análise dos aspectos do ICPC 22 e não identificou impactos materiais em relação as práticas contábeis adotadas atualmente.

3.13. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.15, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.14. Ajuste a valor presente de contas a receber

A Companhia, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações do Consolidado nos períodos de fechamento, dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros "efetiva" descontada já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva da Companhia com a "média aritmética simples" da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do AVP.

Notas Explicativas

3.15. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviço

Receita com venda de imóveis

A Companhia adotou 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 a Companhia.

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 e está baseada 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.

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

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita, tiveram seus critérios atendidos:

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

Notas Explicativas

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- 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;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, 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;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Distratos

As vendas de unidades realizadas durante o período de construção são liquidadas quando há a conclusão do empreendimento, através de recursos próprios do cliente ou da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras.

Notas Explicativas

Durante o período de construção, conforme CPC 47, abordado também no Ofício-Circular CVM nº 02/2018, a Companhia efetua provisão para distratos para cobrir uma possível deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de conclusão do empreendimento, para cobrir o risco de cancelamento dessas vendas.

A provisão para distratos é constituída para aquele contrato que apresente algum indicativo de distrato para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, atrasos no pagamento. A provisão para distratos é constituída como redutora do contas a receber tendo em contrapartida uma dedução de receita, bem como uma conta redutora do custo de unidades vendidas em contrapartida de imóveis a comercializar. Além das linhas de resultado e de ativo anteriormente mencionada, é constituído um passivo financeiro referente a possível devolução dos valores recebidos desses clientes.

Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é composta pelos serviços de administração técnica de construção e prestação de serviços de assessoria técnicos, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.16. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

3.17. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável ("*impairment*") reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

3.18. Informação por segmento

Demonstrações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como incorporação imobiliária e prestação de serviços de condomínios.

3.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e resultados e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

Notas Explicativas

3.20. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 16.

3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (“DVA”)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.22. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações de normas

Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2020, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3);
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8);
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7);
- Alterações a referências à estrutura conceitual básica (várias normas);
- Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações à IFRS 16).

Novas normas, alterações e interpretações às normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 Contratos de seguros;
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

Notas Explicativas

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	34	25	91	101
Bancos	649	151	4.311	14.067
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	36.594	-	45.136	-
Total	37.277	176	49.538	14.168

- (a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam, respectivamente, para a controladora e consolidado, de 75% a 100% do CDI em 31 de dezembro de 2020 e 75% a 98% do CDI em 31 de dezembro de 2019.

5. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	60.497	41	60.497	15.644
Fundos (b)	8.573	-	8.573	-
Total	69.070	41	69.070	15.644
Circulante	8.573	41	8.573	15.644
Não circulante	60.497	-	60.497	-

- (a) Corresponde à aplicação de renda fixa com baixo risco de mudança de valores. Está vinculada à variação do CDI a uma taxa de remuneração de 103% em 31 de dezembro de 2020 e 75% a 98% do CDI em 31 de dezembro de 2019. A Companhia mantém a aplicação como garantia para operação de empréstimo junto ao Banco Safra S.A. (vide Nota Explicativa nº 12 (b));
- (b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures).

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Unidades em construção	-	-	66.726	152.067
Unidades construídas	3.552	6.112	220.874	320.271
Vendas de terrenos (a)	41.026	60.212	231.532	229.232
Vendas de participações societárias (b)	18.726	20.347	18.726	20.347
Serviços prestados	2.408	10.958	2.408	17.251
Perdas esperadas de crédito	(284)	(338)	(2.593)	(1.076)
Provisão para distratos	(935)	(715)	(24.901)	(157.310)
Ajuste a valor presente (c)	-	-	(2.757)	(2.771)
Total do contas a receber	64.493	96.576	510.015	578.011
Circulante	9.072	58.874	224.841	354.584
Não circulante	55.421	37.702	285.174	223.427

- (a) A totalidade do saldo apresentado na controladora e parte do saldo consolidado, referem-se às partes relacionados conforme Nota Explicativa nº 8;

Notas Explicativas

- (b) Em 31 de dezembro de 2020, o saldo da controladora e do consolidado são compostos substancialmente por R\$ 15.226 referentes a saldo em aberto pela venda de 100% de participação societária na sociedade MD PE Novo Horizonte Construções Ltda. (R\$ 16.847 em 31 de dezembro de 2019) para a parte relacionada (detida pelos acionistas controladores da Companhia) MJMD Empreendimentos Ltda. (Nota Explicativa nº 8), cujo vencimento final foi renegociado em 18 de dezembro de 2020, com o novo fluxo de pagamento liquidando o saldo até 2026;
- (c) O efeito do AVP no resultado consolidado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ (699) (R\$ (2.007) em 31 de dezembro de 2019) e a taxa de desconto utilizada foi de 4,41% a.a. que corresponde ao IPCA acumulado no ano que foi maior que a taxa média de captação de recursos menos INCC (5,96% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

A segregação de contas a receber por vencimento está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Vencidas				
Até 60 dias	485	140	33.860	69.851
De 61 a 90 dias	527	164	6.226	19.251
De 91 a 180 dias	106	463	4.570	11.428
Acima de 180 dias	5.050	1.152	27.686	145.132
Total vencido	6.168	1.919	72.342	245.662
A vencer				
Até 01 ano	4.124	56.080	178.123	230.933
De 01 a 03 anos	9.487	27.387	207.723	215.734
Acima de 03 anos	45.933	12.243	82.078	46.839
Total a vencer	59.544	95.710	467.924	493.506
Perdas esperadas em créditos	(284)	(338)	(2.593)	(1.076)
Provisão para distratos	(935)	(715)	(24.901)	(157.310)
Ajuste a valor presente	-	-	(2.757)	(2.771)
Total	(1.219)	(1.053)	(30.251)	(161.157)
Total	64.493	96.576	510.015	578.011

Em 31 de dezembro de 2020, do total de títulos vencidos, 41% referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis.

A movimentação das perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa, provisão para distratos e AVP, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(31.726)	(85.411)
Adições	(229)	(119.586)
Baixas	30.902	30.902
Reversões	-	12.938
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(1.053)	(161.157)
Adições	(742)	(85.070)
Reversões	576	39.108
Baixas	-	176.868
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(1.219)	(30.251)

Notas Explicativas

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	-	1.500	214.175	257.975
Imóveis em cotas de construção (b)	-	-	47.629	19.713
Imóveis em construção	-	-	53.316	118.236
Terrenos adquiridos	17.201	804	53.349	33.093
Terrenos adquiridos - permuta	405.168	466.427	513.010	582.438
Materiais	-	-	-	1.671
Adiantamentos a fornecedores	-	-	2.932	4.406
Estoque - reversão custo distrato	453	732	22.481	140.906
(-) Redução ao valor recuperável (a)	-	-	(6.134)	-
Juros capitalizados	-	-	23.868	37.963
Total de imóveis a comercializar	422.822	469.463	924.626	1.196.401
Circulante	149.175	100.004	587.661	757.184
Não circulante	273.647	369.459	336.965	439.217

(a) Conforme descrito na Nota Explicativa nºs 1 e 23, a Companhia reavaliou a recuperabilidade do estoque, e identificou uma provisão para perda total de R\$ 48.300, da qual o montante de R\$ 42.166 foi realizado no exercício, remanescendo o saldo apresentado;

(b) Refere-se às cotas adquiridas de unidades de condomínio fechado.

A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.

Os custos financeiros de financiamentos são capitalizados em "Imóveis a comercializar" durante a fase de construção das obras e realizados ao resultado na rubrica "custo dos imóveis vendidos" de acordo com as unidades vendidas.

A seguir, demonstramos a movimentação dos juros capitalizados em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo nos estoques no início do exercício	37.963	43.613
Juros incorridos no exercício	9.088	15.626
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(23.183)	(21.276)
Saldo nos estoques no fim do exercício	23.868	37.963

Notas Explicativas

8. Partes relacionadas

A Companhia faz transações financeiras com suas controladas cujos recursos são aplicados na atividade imobiliária, para a compra de terrenos, pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. As operações realizadas não provocam prejuízos aos acionistas não controladores nem, em prejuízo da Companhia, favorecimento de sociedade coligada e controladora ou controlada.

Adicionalmente a Companhia faz transações financeiras com outras partes relacionadas não controladas, cujas condições pactuadas dependem dos montantes, prazos e demais variáveis. As condições contratadas seguem usualmente as praticadas no mercado, sem que haja perda ou favorecimento entre as partes.

As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente, a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

Notas Explicativas

Os saldos de partes relacionadas estão apresentados como segue:

Saldos de partes relacionadas inclusos no contas a receber (Nota Explicativa nº 6):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.b) (i)	-	16.847	-	16.847
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	339	-	810	3.273
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.a) (iii)	1.329	24.085	1.329	24.085
Circulante	1.668	40.932	2.139	44.205
Ativo não circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.b) (i)	15.226	-	15.226	-
Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii)	-	-	2.079	595
Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.a) (iii)	39.697	36.127	39.697	36.127
Não circulante	54.923	36.127	57.002	36.722

(i) Referente à venda de participação para a parte MJMD Empreendimentos Ltda., no valor de R\$ 39.674 em 30 de setembro de 2014;

(ii) Refere-se às vendas de imóveis a acionistas e diretores, realizadas em transações usuais de mercado, totalizando R\$ 6.654 em 2019 e R\$ 4.211 em 2020;

(iii) Referente à venda de terreno para a parte relacionada VV São José Empreendimentos S.A., no valor de R\$ 57.524 em 29 de março de 2018.

Notas Explicativas

Saldos de outras transações com outras partes relacionadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo não circulante				
Contratos de mútuo com controladas (vide item 8.1)	341.450	133.523	-	-
Contratos de mútuo com não controladas ou outras partes relacionadas (vide item 8.1)	4.182	4.050	4.182	4.050
Conta corrente com parceiros (vide item 8.3)	-	-	-	9.750
Total do ativo não circulante	345.632	137.573	4.182	13.800

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Passivo circulante				
Contratos de mútuo com controladas (vide item 8.1)	239.049	1.106.969	-	-
Contratos de mútuo com não controladas ou outras partes relacionadas (vide item 8.1)	-	24.318	-	24.371
Conta corrente com parceiros (vide item 8.3)	-	-	4.264	11.852
Total do passivo circulante	239.049	1.131.287	4.264	36.223

Notas Explicativas

8.1. Contratos de mútuo

Na condução dos negócios, a Companhia firmou contratos de mútuo com suas controladas, coligadas e outras partes relacionadas com o objetivo de melhor gerenciamento de seu caixa.

Ativo não circulante	Prazo (b)	Controlada		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Mútuos com controladas (a)					
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.	31/12/2022	37.593	28.492	-	-
MD Imóveis Ltda.	31/12/2022	1.523	-	-	-
MD PE Recife Construções Ltda.	31/12/2022	8.069	871	-	-
MD BA Jaguaribe construções Ltda.	31/12/2021	5.935	-	-	-
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	31/12/2022	20.770	1.898	-	-
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	31/12/2021	2.658	-	-	-
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	31/12/2022	4.503	2.215	-	-
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	31/12/2022	47.255	51.592	-	-
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	31/12/2021	6.578	-	-	-
MD PE Litorânea Construções Ltda.	31/12/2022	2.688	-	-	-
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2021	52.679	-	-	-
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	31/12/2021	66.857	-	-	-
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	31/12/2022	1.797	-	-	-
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	31/12/2021	9.580	-	-	-
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2022	11.634	-	-	-
MD PE Planície Construções SPE Ltda.	31/12/2022	930	877	-	-
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2021	6.799	198	-	-
MD CE José Lourenço Construções SPE Ltda.	31/12/2021	3.346	-	-	-
MD PE Shopping Residence Incorporação SPE Ltda.	31/12/2021	2.605	-	-	-
MD PE Paulista Empreendimentos Ltda.	31/12/2022	5.862	6.383	-	-
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2021	-	8.181	-	-
MD CE Parreão Construções Ltda.	31/12/2021	3.221	-	-	-
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	31/12/2022	8.214	6.107	-	-
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	31/03/2022	-	5.912	-	-
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	31/12/2021	1.863	-	-	-
MD PE Porto de Galinhas Construções Ltda.	31/12/2021	2.334	-	-	-
MD BA MS Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2021	2.380	-	-	-

Notas Explicativas

Ativo não circulante Mútuos com controladas (a)	Prazo (b)	Controlada		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	31/01/2022	6.300	20.051	-	-
MD CE Acácias Construções Ltda.	28/02/2022	5.085	-	-	-
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	28/02/2022	6.527	-	-	-
Outras partes relacionadas	31/12/2022	5.865	746	-	-
Total		341.450	133.523	-	-

(a) Estes saldos de mútuos não estão sujeitos a encargos financeiros;

(b) A Companhia adota a prática de classificar no ativo não circulante todos os saldos ativos de mútuos com partes relacionadas, independentemente do prazo contratualmente estabelecido.

Ativo não circulante Mútuos com não controladas ou outras partes relacionadas	Encargos	Prazo	Controladora		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Marcos José Moura Dubeux (a)	130% do CDI	31/07/2025	-	4.036	-	4.036
Selezione Comércio e Representação Ltda. (a)	130% do CDI	27/02/2026	4.182	-	4.182	-
Outras partes relacionadas			-	14	-	14
Total			4.182	4.050	4.182	4.050

(a) Refere-se a uma cessão de dívida da parte relacionada Marcos José Moura Dubeux para Selezione Comércio e Representação Ltda.

Notas Explicativas

Passivo circulante	Prazo (d)	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Mútuos com controladas (c)					
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	31/12/2022	-	2.239	-	-
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	31/12/2020	-	71.120	-	-
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	31/12/2022	11.126	11.144	-	-
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	31/12/2022	12.888	12.908	-	-
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2022	-	37.104	-	-
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	31/12/2022	13.469	13.470	-	-
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	40.845	-	-
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	31/12/2022	-	34.787	-	-
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	52.353	-	-
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	31/12/2022	-	21.218	-	-
MD RN Maria Bernadete Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	17.868	-	-
MD PE Residencial Construções Ltda.	31/12/2022	-	16.456	-	-
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	31/12/2021	-	2.994	-	-
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2020	-	34.227	-	-
MD BA Ondina Construções S.A.	31/12/2022	27.602	4.346	-	-
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	18.796	-	-
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	31/12/2022	-	21.524	-	-
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	48.323	-	-
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	31/12/2022	11.900	14.621	-	-
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2021	-	25.277	-	-
MD AL Life Construções SPE Ltda.	31/12/2022	3.908	14.304	-	-
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	4.438	-	-
MD PE Litorânea Construções Ltda.	31/12/2021	-	38.333	-	-
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2020	-	35.122	-	-
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2022	-	42.231	-	-
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	31/12/2022	-	798	-	-
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	31/12/2022	-	15.496	-	-
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	31/12/2020	-	3.435	-	-
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	5.560	-	-
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	31/12/2022	80.967	80.651	-	-
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	31/12/2022	-	13.677	-	-

Notas Explicativas

Passivo circulante	Prazo (d)	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Mútuos com controladas (c)					
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	31/12/2021	-	36.816	-	-
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	31/12/2022	10.978	11.177	-	-
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	31/12/2022	11.685	50.184	-	-
MD PE Sertânia Construções Ltda.	31/12/2020	-	3.679	-	-
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2022	2.507	8.415	-	-
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2020	-	72.941	-	-
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2021	26.149	21.702	-	-
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	31/12/2022	-	734	-	-
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	31/12/2020	-	6.315	-	-
MD BA Graça Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2022	12.770	40.962	-	-
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	31/12/2021	-	54.583	-	-
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2021	7.276	-	-	-
MD CE Acácias Construções Ltda.	28/02/2022	-	4.005	-	-
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	30/11/2022	-	4.429	-	-
MD PE São Pedro Construções Ltda.	31/12/2021	-	32.967	-	-
Outras partes relacionadas	31/12/2022	5.824	2.395	-	-
Total		239.049	1.106.969	-	-

(c) Estes saldos de mútuos não estão sujeitos a encargos financeiros;

(d) A Companhia adota a prática de classificar no passivo circulante todos os saldos passivos de mútuos com partes relacionadas, independentemente do prazo contratualmente estabelecido.

Notas Explicativas

Passivo circulante

Mútuos com não controladas ou outras partes relacionadas	Índice de correção	Prazo	Controlada		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Gustavo José Moura Dubeux	129,7% do CDI (a)	23/04 a 11/06/2021	-	5.040	-	5.040
Gustavo José Moura Dubeux	1,57% (a)	05/09 a 05/12/2021	-	2.135	-	2.135
Alúísio José Moura Dubeux	129,7% do CDI (a)	23/04 a 11/06/2021	-	5.032	-	5.032
Alúísio José Moura Dubeux	1,57% (a)	05/09 a 05/12/2021	-	2.135	-	2.135
Marcos José Moura Dubeux	129,7% do CDI (a)	23/04 a 11/06/2021	-	5.040	-	5.040
Marcos José Moura Dubeux	1,57% (a)	05/09 a 05/12/2021	-	2.135	-	2.135
MRV Engenharia e Participações S.A.	4% + CDI	26/08/2021	-	791	-	791
Moura Dubeux Construções e Realizações Imobiliárias Ltda.	100% do CDI	31/12/2021	-	2.010	-	2.010
Outras partes relacionadas	129,7% do CDI	23/04/2021	-	-	-	53
Total			-	24.318	-	24.371

(a) Os recursos captados nesta operação foram cedidos à Companhia através de contrato de mútuo, em sua totalidade, nas mesmas condições negociadas primariamente. Os saldos foram liquidados mediante 3 (três) notas promissórias emitidas em 06 de fevereiro de 2020, em caráter pro-soluto.

8.2. Contrato de aluguel

A Companhia possui contratos de aluguel com os acionistas do grupo de controle, referente à locação de salas comerciais utilizadas para funcionamento administrativo nas cidades de Recife (sede), Salvador e Fortaleza. O custo mensal total dos aluguéis destes imóveis é de aproximadamente R\$ 150, sendo reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os contratos possuem condições e valores de mercado semelhantes aos praticados com terceiros.

Cidade	Imóveis locados	Vigência
Recife - Empresarial Moura Dubeux	Anexo, Piso 1 e 2 - Andares 6º, 10º, 11, 12º e 13º	01/06/2020 a 31/05/2025
Salvador - ITC Salvador	Salas 412, 413, 414, 415 e 416	01/10/2019 a 30/09/2024
Fortaleza - Torre ITC Central Park	Loja 01	01/10/2019 a 30/09/2024

Notas Explicativas

8.3. Contas correntes com parceiros nos empreendimentos

Os saldos registrados no ativo não circulante e passivo circulante se referem a aportes realizados e recebidos pela Companhia, acompanhados (ou não) pelo parceiro nos negócios imobiliários, para utilização em empreendimentos. As condições previstas em cada contrato geralmente estabelecem correção pela variação do IGP-M ou CDI, normalmente liquidados quando da geração de fluxos de caixa do empreendimento imobiliário (ou ao seu final).

Os saldos estão apresentados a seguir:

Ativo não circulante	Atualização	Prazo	% Participação		Controladora		Consolidado	
			2020	2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2020	50%	50%	-	-	-	6.315
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	N/A	31/12/2020	50%	50%	-	-	-	3.435
Total					-	-	-	9.750

Passivo circulante	Atualização	Prazo	% Participação		Controladora		Consolidado	
			2020	2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	N/A	31/12/2020	50%	50%	-	-	-	11.852
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2021	50%	50%	-	-	4.109	-
Outras partes relacionadas	N/A	31/12/2021	-	-	-	-	155	-
Total					-	-	4.264	11.852

Notas Explicativas

8.4. Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou no exercício o montante de R\$ 4.796 (R\$ 1.867 em 31 de dezembro de 2019), correspondendo a benefícios de curto prazo e encargos previdenciários, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020. A Companhia não possui pessoal-chave que não seja estatutário, e também não possui planos de remuneração pós-emprego, de rescisão, baseada em ação ou outros benefícios de longo prazo.

8.5. Outras operações

Em 24 de setembro de 2020, houve a cessão de transferência dos direitos aquisitivos sobre potenciais construtivos da empresa Arraial Eventos Ltda. para a SPE MD PE Litorânea Construções Ltda. no montante em espécie de R\$ 1.268, além de entrega de unidades imobiliárias mensuradas a valor justo no montante de R\$ 10.349, dos edifícios Léo Monte e Mimi Monte.

Durante o exercício de 2020, a Companhia realizou pagamento de aluguel de salas comerciais no valor R\$ 1.779 a acionistas (R\$ 1.448 em 31 de dezembro de 2019).

9. Investimentos e provisão para perda em investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Controladas	649.450	1.261.336	-	-
Coligadas	49.299	14.630	49.299	14.630
Juros capitalizados (i)	58.389	58.389	58.389	60.089
Total	757.138	1.334.355	107.688	74.719
(-) Provisão para perdas em investimentos (ii)	(139.000)	(149.394)	-	-
Saldo líquido de investimentos	618.138	1.184.961	107.688	74.719

- (i) Referem-se aos encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e repassados às suas controladas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e as unidades imobiliárias em construção. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica "Imóveis a comercializar";
- (ii) Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica "Provisão para perda em investimentos", pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

Notas Explicativas

A movimentação dos investimentos e provisão para perda em investimentos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.428.271	149.877
Resultado de equivalência patrimonial	(40.834)	-
Devolução dos AFAC's	(154.896)	(53.909)
Redução do capital da investida	(131.175)	-
Aumento de capital na investida	129.467	-
Baixa de capitalização de juros	(20.456)	(20.456)
Transação de capital	10.318	-
Perda por variação de participação e encerramento de investidas	(9.191)	(793)
Dividendos propostos por investida	(26.543)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.184.961	74.719
Resultado de equivalência patrimonial	(72.853)	7.906
Aumento dos AFAC's	-	26.263
Juros capitalizados	-	(1.700)
Desconsolidação de investimento (i)	-	484
Redução do capital da investida	(816.264)	-
Aumento de capital na investida	322.299	-
Outros	(5)	16
Saldo em 31 de dezembro de 2020	618.138	107.688

- (i) A Companhia repassou o controle, sem alteração em sua participação societária, da investida MD PE Polidoro Construções SPE Ltda., com data-base de 31 de março de 2020; resultando em uma desconsolidação no valor de R\$ 484;

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 das investidas estão demonstrados a seguir (maiores detalhes no Anexo I):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo total	1.766.729	2.840.759	120.495	44.126
Passivo total	1.475.680	2.209.282	67.078	8.002
Patrimônio líquido total	291.049	631.477	53.417	36.124
Resultado do exercício	(101.464)	(80.093)	15.813	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	211.172	413.230	28.869	2.606
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	545.966	921.125	78.819	72.113
Provisão para perdas em investimentos	(139.000)	(149.394)	-	-
Equivalência patrimonial	(72.853)	(40.834)	7.906	-

10. Propriedades para investimento

A Administração mantém os terrenos como propriedades para investimento, pois tem a intenção de valorização ou auferir rendas futuras.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custo	47.809	45.856	108.216	104.794
Ajuste a valor justo	80.969	80.969	104.966	104.966
Total	128.778	126.825	213.182	209.760

Notas Explicativas

A seguir estão relacionados os terrenos mantidos como propriedades para investimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Moura Dubeux Engenharia S.A.				
Gleba 3C - Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboatão dos Guararapes e parte em Cabo de Santo Agostinho	91.973	90.170	91.973	90.170
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	7.605	7.455	7.605	7.455
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	29.200	29.200	29.200	29.200
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	-	-	52.606	51.573
MD Imóveis Ltda.				
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	-	-	22.358	21.922
Unidade 501 do Edf. Antônio Pereira destinada à locação	-	-	1.500	1.500
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.				
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho	-	-	7.940	7.940
Total	128.778	126.825	213.182	209.760

Notas Explicativas

A movimentação das propriedades para investimento pode ser demonstrada como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	119.370	212.040
Adições	7.455	-
Ajuste a valor justo (i)	-	(2.280)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	126.825	209.760
Adições	1.953	3.422
Saldo em 31 de dezembro de 2020 (ii)	128.778	213.182

(i) A avaliação pelo valor justo foi realizada pelo método comparativo direto;

(ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não houve variação significativa no valor justo das propriedades para investimento.

Notas Explicativas

11. Outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Direitos a receber de permutas - empreendimentos lançados (a)	-	-	159.442	78.459
Capital a restituir	10.741	24.048	1.064	-
Outros créditos	1.042	1.570	6.745	10.166
Outros créditos total	11.783	25.618	167.251	88.625
Circulante	101	16.663	331	19.506
Não circulante	11.682	8.955	166.920	69.119

(a) Em decorrência de venda de terrenos que foram objeto de permuta com os proprietários, a Companhia irá receber unidades imobiliárias que serão entregues em pagamento do passivo demonstrado na Nota Explicativa nº 13.

12. Empréstimos e financiamentos

Por meio de recursos obtidos em Oferta Pública de Ações (vide Nota Explicativa nº 17) a Companhia liquidou, no primeiro trimestre de 2020, a maioria dos empréstimos, financiamentos e debêntures, incluindo aqueles que estavam vencidos e/ou renegociados.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos e recebíveis imobiliários (CRI) (a)	-	55.166	-	55.166
Financiamentos SFH e SFI (b)	-	-	125.813	811.867
Debêntures (c)	-	274.856	-	274.856
Total	-	330.022	125.813	1.141.889
Circulante	-	148.896	63.329	850.081
Não circulante	-	181.126	62.484	291.808

Notas Explicativas

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	384.750	1.205.337
Liberações	9.298	199.342
Amortização de principal	(74.212)	(336.193)
Amortização de juros	(34.833)	(76.974)
Juros capitalizados	-	15.626
Juros incorridos	45.019	134.751
Saldo em 31 de dezembro de 2019	330.022	1.141.889
Liberações	-	78.087
Amortização do principal	(321.356)	(1.027.898)
Amortização de juros	(14.055)	(102.728)
Juros capitalizados	-	9.088
Juros incorridos	5.389	27.375
Saldo em 31 de dezembro de 2020	-	125.813

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Até 01 ano	-	148.896	63.329	850.081
De 01 a 02 anos	-	87.309	62.484	148.621
De 02 a 03 anos	-	35.982	-	85.352
De 03 a 04 anos	-	4.275	-	4.275
Acima de 04 anos	-	53.560	-	53.560
Total	-	330.022	125.813	1.141.889

Notas Explicativas

(a) Empréstimos corporativos

Descrição	Taxa de capitação	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Banco do Brasil S.A.	6,3% +CDI	20/03/2022	-	38.995	-	38.995
Banco Pine S.A.	7,6% + CDI	29/12/2020	-	2.771	-	2.771
Red Asset Gestão de Recursos Ltda.	12,6% + Selic	21/11/2022	-	5.479	-	5.479
P.S. Factoring Fomento Comercial Ltda.	28,3%	12/02/2020	-	3.378	-	3.378
Banco Panamericano S.A.	6,5% + CDI	30/12/2020	-	4.543	-	4.543
Total			-	55.166	-	55.166
Circulante			-	34.113	-	34.113
Não circulante			-	21.053	-	21.053

Notas Explicativas

(b) Financiamentos - SFH

Os empréstimos nas modalidades de Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) possuem como garantia o empreendimento em construção financiado.

Financiamentos – SFH	Taxa de captação	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Banco do Brasil S.A.	6,4% a 10,8% (CDI e TR)	04/12/2021	-	-	27.162	206.318
Banco Bradesco S.A.	10,5% + TR	01/12/2022	-	-	-	18.877
Caixa Econômica Federal	9,1% a 13,3% + TR	24/05/2021	-	-	-	437.812
Banco ABC S.A.	1,65% + CDI	13/05/2021	-	-	36.167	99.557
Banco Safra S.A.	1,60% + CDI	04/07/2022	-	-	60.152	-
Banco Santander S.A.	3,90% + CDI	05/06/2022	-	-	2.332	-
Mauá (i)	12,0%+IPCA	12/01/2022	-	-	-	49.303
Total			-	-	125.813	811.867
Circulante			-	-	63.329	701.185
Não circulante			-	-	62.484	110.682

(i) A dívida foi substituída em 08/07/2020 por três operações de financiamentos com o Banco Safra S.A. no montante total de R\$ 60.000 a uma taxa mais atrativa.

Taxas de captação

A taxa média de captação das operações de financiamento da Companhia em 31 de dezembro de 2020 é de 3,98% a.a. (10,35% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

Notas Explicativas

Garantias

Em 31 de dezembro de 2020, todas as operações com garantia vigentes contraídas pela Companhia e estão demonstradas no quadro a seguir:

Operação	Banco	Garantia
SFH	Banco ABC S.A.	Cessão de Recebíveis
SFH	Banco do Brasil S.A.	Cessão de Recebíveis
		Hipoteca 1º Grau
SFH	Banco Santander S.A.	Cessão de Recebíveis
		Hipoteca 1º Grau
SFH	Banco Safra S.A.	Cessão fiduciária de aplicação financeira

(c) Debêntures

Descrição	Taxa de captação	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Debêntures - SFH 2ª Emissão Série Única	10,3% + TR	31/12/2021	-	74.203	-	74.203
Debêntures - 4ª Emissão, 1ª Série	6,3% + CDI	15/08/2024	-	163.911	-	163.911
Debêntures - 5ª Emissão	130,0% do CDI	10/12/2021	-	36.742	-	36.742
Total			-	274.856	-	274.856
Circulante			-	114.783	-	114.783
Não circulante			-	160.073	-	160.073

Notas Explicativas

Obrigações contratuais restritas *Covenants*

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2019, obrigações contratuais restritivas em suas escrituras de emissão de ações de debêntures

As obrigações referiam-se à manutenção de condições contratuais e índices financeiros, apurados e revisados trimestral, semestral e anualmente, pelos Agentes Fiduciários.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não atingiu os índices financeiros exigidos nas 2ª, 4ª e 5ª emissões de debêntures, no Certificado de Recebíveis Imobiliários e na Cédula de Crédito Bancário pela Controladora e obrigações não financeiras em determinados contratos de SFH, desta forma, o montante devido a vencer no passivo não circulante destas dívidas foi reclassificado para o passivo circulante.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia atendeu a todas as condições contratuais.

***Waiver*, renegociação e eventos subsequentes**

A Companhia obteve *Waivers* e renegociações junto às instituições financeiras em período subsequente para os índices financeiros não atingidos em 31 de dezembro de 2019.

Notas Explicativas

13. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Por recebimentos das vendas de imóveis (a)	2.940	10.354	37.604	57.415
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos não lançados (b)	405.168	466.427	513.010	582.438
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos lançados (c)	-	-	159.442	78.459
Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos em andamento (b)	-	-	22.448	25.310
Total	408.108	476.781	732.504	743.622
Circulante	133.678	106.700	207.761	187.847
Não circulante	274.430	370.081	524.743	555.775

- (a) Representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas;
- (b) Representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado;
- (c) Conforme Nota Explicativa nº 11.

14. Provisão para riscos cíveis e trabalhistas e depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Cível (a)	47	468	6.932	2.704
Trabalhista (b)	709	2.356	2.555	3.930
Total	756	2.824	9.487	6.634

(a) Questões cíveis

Referem-se às ações que reclamam cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, indenizações por atrasos na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais de retenção de valores quando da rescisão das Promessas de Compra e Venda (distrato). Em 31 de dezembro de 2020, o montante da provisão é suficiente para cobrir as ações com probabilidade de perda provável, além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam, R\$ 10.524 e R\$ 75.548, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 6.664 e R\$ 112.107, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019).

(b) Questões trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente aos questionamentos proferidos por ex-empregados da Companhia e das empresas prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas. Em 31 de dezembro de 2020, o montante da provisão suficiente para cobrir ações com probabilidade de perda provável, além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam R\$ 2.568 e R\$ 5.343, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 2.494 e R\$ 5.295, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019).

Notas Explicativas

(c) Questões tributárias

As ações tributárias referem-se basicamente aos questionamentos sobre a constitucionalidade do uso de alíquotas reduzidas sobre receitas brutas. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não foram constituídas ações com probabilidade de perda provável. Além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam, R\$ 123 e R\$ 436, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 111 e R\$ 376, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019).

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	3.118	8.584
Provisões revertidas durante o exercício	(294)	(1.950)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.824	6.634
Provisões e reversões durante o exercício	(2.068)	2.853
Saldo em 31 de dezembro de 2020	756	9.487

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	17.204	19.448
Depósitos resgatados e atualizações	(501)	(92)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	16.703	19.356
Adições e atualizações	2.285	9.135
Depósitos resgatados (i)	(17.853)	(20.153)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	1.135	8.338

- (i) Em 26 de junho de 2020, foi resgatado o saldo de depósito judicial referente à ação (Processo nº 0006712-68.2014.4.05.8300) declaratória da inexistência da relação jurídica tributária, movida pela ADEMI no montante de R\$ 15.913.

Notas Explicativas**15. Tributos diferidos**a) **As composições dos saldos são apresentadas como segue:**

Tributos diferidos passivos:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Diferenças temporárias - lucro real				
PIS - Passivo	628	636	732	745
Cofins - Passivo	2.897	2.936	3.378	3.436
IRPJ - Passivo	3.153	2.868	3.933	3.458
CSLL - Passivo	1.429	1.330	1.746	1.621
ISS - Passivo	-	204	-	204
Imp. diferido sobre provisão para distratos	(338)	(36)	(852)	(36)
Total	7.769	7.938	8.937	9.428
Diferenças temporárias - lucro presumido				
PIS - passivo	-	-	1.468	1.377
Cofins - passivo	-	-	6.777	6.355
IRPJ - passivo	-	-	4.528	4.194
CSLL - passivo	-	-	2.444	2.288
Imp. diferido sobre provisão para distratos	-	-	(231)	(421)
Regime Tributário de Transição (RTT)	-	-	(25)	-
Total	-	-	14.961	13.793
Diferenças temporárias - RET				
PIS - passivo	-	-	883	1.582
Cofins - passivo	-	-	4.081	7.308
IRPJ - passivo	-	-	2.963	5.280
CSLL - passivo	-	-	1.559	2.782
Imp. diferido sobre provisão para distratos	-	-	(1.064)	(6.682)
Regime Tributário de Transição (RTT)	-	-	(84)	(111)
Total	-	-	8.338	10.159
Total dos tributos diferidos passivos	7.769	7.938	32.236	33.380
Circulante	852	5.149	12.346	19.552
Não circulante	6.917	2.789	19.890	13.828

Notas Explicativas

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Prejuízo antes do IRPJ e da CSLL	(99.958)	(95.796)	(93.770)	(89.505)
Alíquota - 34%	33.986	32.571	31.882	30.432
Equivalência patrimonial	(24.770)	(13.884)	2.688	-
Outras adições (exclusões)	(177)	(884)	(238)	(884)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	(10.472)	(9.105)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	(9.196)	(18.338)	(34.489)	(30.083)
Total dos impostos	(157)	(535)	(10.629)	(9.640)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(10.824)	(10.006)
Diferidos	(157)	(535)	195	366

(i) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

c) As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (lucro real) estão assim compostas:

	31/12/2020	31/12/2019
Diferenças temporárias – controladora		
Apropriação imobiliária	34.469	36.980
Avaliação a valor justo	80.969	80.969
Base - lucro presumido	115.438	117.949
Alíquota nominal - lucro presumido	6,73%	6,73%
Passivo diferido - controladora	7.769	7.938
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	571.300	595.675
Avaliação a valor justo	23.997	23.997
Base - lucro presumido	23.997	23.997
Base - RET	571.300	595.675
Alíquota nominal - lucro presumido	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido - controladas	24.467	25.442
Passivo diferido	32.236	33.380

Notas Explicativas

16. Obras em andamento

Estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (consolidado)

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamentos	272.443	564.731
(-) Receita bruta apropriada com vendas de imóveis	(161.593)	(393.257)
(-) Provisão para distratos - receitas estornadas	(776)	(14.671)
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis (i)	110.074	156.803
Custos orçados dos imóveis vendidos	159.058	344.365
(-) Custos incorridos das unidades vendidas	(93.699)	(246.445)
(-) Provisão para distratos - custos estornados	(527)	(10.182)
Compromissos com custos orçados a apropriar (ii)	64.832	87.738
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	45.242	69.065

- (i) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente, tampouco impostos incidentes;
- (ii) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

b) Custo incorrido e a incorrer para as unidades em estoque

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Custo incorrido das unidades em estoque	53.316	118.236
Custo a incorrer das unidades em estoque	56.317	55.489
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	109.633	173.725

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

c) Patrimônio de afetação

Alguns empreendimentos têm restrições para transferir recursos à Companhia, em função da segregação patrimonial conhecida como "Patrimônio de Afetação", onde há uma segregação patrimonial de bens do incorporador com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes.

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2020, 20,06% do total do ativo consolidado.

Notas Explicativas

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$286.646, composto por 401.377.204 (quatrocentos e um milhões, trezentos e setenta e sete mil, duzentos e quatro) ações ordinárias e nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 17 de janeiro de 2020, foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia o grupamento de ações ordinárias de emissão da Companhia à razão de 15:1, de modo que, levando em consideração o número total de ações ordinárias da Companhia após o grupamento foi de 26.758.480 (vinte e seis milhões, setecentas e cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta) ações ordinárias e nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$ 1.391.513, composto por 84.909.375 (Oitenta e quatro milhões, novecentos e nove mil, trezentas e setenta e cinco) ações ordinárias e nominativas (pós-agrupamentos), escriturais e sem valor nominal.

Acionistas	Quantidade de ações (unid.)	% Part.
Controladores	28.053.682	33,04%
Diretoria	289.598	0,34%
Conselho da Administração	10.000	0,01%
Outros acionistas	56.556.095	66,61%
Total	84.909.375	100,00%

O capital social líquido dos custos de transação, mencionados no item (e) abaixo, é de R\$ 1.309.972.

b) Lucro (prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívidas com efeitos diluidores do capital, portanto, o lucro (prejuízo) líquido por ação é compatível com o lucro básico por ação. O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros (prejuízos) básico e diluído por ação para cada um dos períodos apresentados na demonstração de resultados:

Básico/diluído	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	(100.115)	(96.331)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	77.918.557	26.758.480
Prejuízo básico e diluído por ação expresso em reais	(1,28)	(3,60)

c) Ajuste de avaliação patrimonial

Constituído pela diferença entre o custo de aquisição e o valor justo das propriedades para investimentos, deduzido da tributação diferida.

d) Transação de capital entre acionistas

Refere-se aos valores reconhecidos em exercícios anteriores decorrentes de transação de capital, no montante de R\$ 25.179, relativo a efeito de ganhos em operação entre acionistas.

e) Custos com transação de capital

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, em 12 de fevereiro de 2020 a Companhia realizou o registro de Oferta Pública de Ações (IPO) e seus gastos foram classificados em conta redutora de patrimônio líquido no montante de R\$ 81.541.

Notas Explicativas

f) Destinações dos resultados dos exercícios

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

g) Oferta pública de ações

Em 13 de fevereiro de 2020, houve a Oferta pública de Ações resultando numa entrada de caixa, mediante a emissão de 58.150.895 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais no valor de R\$ 19,00 cada, perfazendo o montante total líquido de R\$ 1.104.867, de acordo com as regras do mercado de capitais brasileiro e normas da Comissão de Valores Mobiliários.

As ações ordinárias de emissão da Companhia passaram a ser negociadas no segmento Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) a partir do dia 13 de fevereiro de 2020, sob o código “MDNE3”.

18. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita bruta operacional				
Vendas de imóveis	754	147	561.247	620.838
Serviços prestados	51.538	54.057	51.554	54.083
Total da receita operacional bruta	52.292	54.204	612.801	674.921
Dedução da receita bruta operacional				
Cancelamentos de vendas	(246)	(142)	(83.696)	(248.694)
Ajuste a Valor Presente (AVP)	-	-	(699)	(2.007)
Impostos sobre vendas e serviços	(4.917)	(5.017)	(15.105)	(16.455)
Total das deduções da receita bruta operacional	(5.163)	(5.159)	(99.500)	(267.156)
Receita líquida operacional	47.129	49.045	513.301	407.765

19. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

A composição do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custos dos imóveis vendidos	(9.743)	(14.591)	(326.761)	(200.149)
Custos dos serviços prestados	(314)	(404)	(24.390)	(24.415)
Encargos financeiros alocados a custo	-	-	(23.183)	(21.276)
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(10.057)	(14.995)	(374.334)	(245.840)

Notas Explicativas

20. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Salários, encargos e benefícios	(25.993)	(11.814)	(30.123)	(14.119)
Serviços prestados	(7.166)	(6.339)	(9.684)	(7.139)
Depreciação e amortização	(2.171)	(2.051)	(2.505)	(2.231)
Outras despesas	(3.262)	(4.037)	(4.527)	(5.160)
Total das despesas administrativas (a)	(38.592)	(24.241)	(46.839)	(28.649)

21. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Salários, encargos e benefícios	(3.582)	(2.931)	(4.317)	(6.499)
Manutenção de estoque	-	-	(15.742)	(8.032)
Propagandas e publicidades	(3.228)	(1.103)	(8.009)	(4.063)
Comissão de corretagem	(4.719)	(2.605)	(17.966)	(18.698)
Outras (depreciação e Stand)	(1.705)	(886)	(4.621)	(1.430)
Total das despesas comerciais (a)	(13.234)	(7.525)	(50.655)	(38.722)

22. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Redução ao valor recuperável de estoques (b)	(292)	-	(48.300)	-
Perda de recebíveis e movimentações de provisões realizadas (c)	(1.107)	(338)	(48.275)	(6.529)
Despesas com demandas judiciais e provisões	(6.635)	(1.493)	(15.744)	(3.440)
Outras receitas (despesas)	(1.709)	5.636	(9.373)	5.635
Total de outras receitas e despesas (a)	(9.743)	3.805	(121.692)	(4.334)

- (a) A Companhia reavaliou a classificação das despesas por natureza, referente a data base de 2019, para fins de melhor apresentação.
- (b) Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, a Companhia reavaliou a recuperabilidade do estoque e identificou a provisão para perda registrada;
- (c) Deste montante, R\$ 44.414 refere-se ao incremento da provisão para distratos ocorrida no segundo trimestre conforme Nota Explicativa nº 1.

Notas Explicativas

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas financeiras				
Rendimentos s/ aplicações financeiras	2.711	5	3.461	1.312
Multa, juros e correções monetárias	3.931	416	21.875	23.516
Outras receitas financeiras	150	344	126	471
Total das receitas financeiras	6.792	765	25.462	25.299
Despesas financeiras				
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(5.389)	(45.019)	(27.375)	(134.751)
Descontos e correções monetárias	(657)	(8.702)	(11.350)	(59.047)
Comissões e taxas bancárias	(1.245)	(1.382)	(4.896)	(2.948)
Outras despesas financeiras	(2.109)	(6.713)	(3.298)	(8.278)
Total das despesas financeiras	(9.400)	(61.816)	(46.919)	(205.024)
Resultado financeiro líquido	(2.608)	(61.051)	(21.457)	(179.725)

24. Transações que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento que não afetaram caixa e equivalentes de caixa, e essas atividades não foram incluídas nas demonstrações dos fluxos de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020		31/12/2020	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Liquidação de mútuo a pagar com partes relacionadas:				
Contas a receber proveniente de terreno	(22.098)	-	(22.098)	-
Partes relacionadas	-	22.098	-	22.098
Apropriação dos gastos com emissão de ações:				
Despesas antecipadas	(10.446)	-	(10.446)	-
Custo com transação de capital	-	10.446	-	10.446
Terreno por permuta:				
Imóveis a comercializar	(61.257)	-	11.558	-
Adiantamento de cliente	-	61.257	-	(11.558)
Transferência de mútuo com a Polidoro:				
Partes relacionadas	-	-	(5.912)	-
AFAC	-	-	5.912	-
Transferência de terrenos lançados:				
Imóveis a comercializar	-	-	(80.983)	-
Outros créditos	-	-	80.983	-
Desconsolidação de investimento - Polidoro:				
Ativos	-	-	(17.383)	-
Passivo	-	-	-	16.899
Investimentos	-	-	484	-

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019		31/12/2019	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Liquidação de mútuo a pagar com partes relacionadas:				
Liquidação de dividendos a pagar	(4.240)	-	(4.240)	-
Partes relacionadas - ativo	-	4.240	-	4.240
Liquidação de contas a pagar com unidades:				
Imóveis a comercializar	(20.505)	-	(20.505)	-
Partes relacionadas - passivo	-	20.505	-	20.505
Liquidação partes relacionadas:				
Partes relacionadas - ativo	(55.028)	-	(65.850)	-
Partes relacionadas - passivo	-	55.028	-	65.850
Transferência de investimento para propriedade para investimento:				
Propriedades para investimento	(7.455)	-	(7.455)	-
Imóveis a comercializar	-	7.455	-	7.455
Transferência de investimento para estoque:				
Investimentos	(20.456)	-	(20.456)	-
Imóveis a comercializar	-	20.456	-	20.456
Aquisições de terrenos por permuta:				
Imóveis a comercializar	434.205	-	543.776	-
Adiantamentos de clientes	-	434.205	-	543.776
Transação de capital:				
Investimentos	10.318	-	10.318	-
Reserva de capital	-	(10.318)	-	(10.318)
Variação de capital nas investidas com devolução de AFAC:				
Investimentos	(78.831)	-	-	-
Partes relacionadas - passivo	-	78.831	-	-
Liquidação de saldos de alugueis:				
Partes relacionadas - ativo	(3.298)	-	(3.298)	-
Fornecedores	-	3.298	-	3.298

Notas Explicativas

25. Segmentos operacionais

A Companhia avalia o desempenho de seus segmentos de negócio através do resultado operacional. As informações apresentadas nos segmentos de incorporação e por administração de condomínio estão relacionadas à demonstração do resultado e incluem receitas, custos e despesas operacionais.

	Incorporação		Administração		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional líquida	353.421	112.824	159.880	294.941	513.301	407.765
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(262.188)	(76.940)	(88.963)	(147.624)	(351.151)	(224.564)
Custos de empréstimos capitalizados	(23.183)	(21.276)	-	-	(23.183)	(21.276)
Lucro bruto	68.050	14.608	70.917	147.317	138.967	161.925
% Margem bruta	19,25%	12,95%	44,36%	49,95%	27,07%	39,71%
Lucro bruto ajustado (a)	91.233	35.884	70.917	147.317	162.150	183.201
% Margem bruta - ajustada	25,81%	31,81%	44,36%	49,95%	31,59%	44,93%

(a) Não contempla os encargos financeiros, os quais são capitalizados aos imóveis a comercializar à medida que são incorridos e apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas.

Notas Explicativas

26. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são as seguintes:

	31/12/2020	31/12/2019
Riscos de engenharia (a)	294.835	425.117
Seguro danos físicos ao imóvel (b)	97.603	399.648
Seguro de riscos diversos	14.994	12.161
Responsabilidade civil dos administradores	50.000	-
Total	457.432	836.926

- (a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice "all risks", que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais;
- (b) Seguro danos físicos ao imóvel – cobertura para imóvel concluído, ainda em garantia, com prejuízos causados por incêndio, queda de raio, explosão, inundação e alagamentos, destelhamento, desmoronamento total e parcial e a sua ameaça, ou seja, todos os danos causados ao imóvel por fatores externos.

27. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam 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 e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 12, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa de nº 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

Notas Explicativas

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	37.277	176	49.538	14.168
Aplicação financeira	69.070	41	69.070	15.644
Contas a receber	64.493	96.576	510.015	578.011
Partes relacionadas	345.632	137.573	4.182	13.800
Depósitos judiciais	1.135	16.703	8.338	19.356
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	4.139	2.394	16.699	22.239
Empréstimos e financiamentos	-	330.022	125.813	1.141.889
Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.603	-	19.061	7.752
Partes relacionadas	239.049	1.131.287	4.264	36.223

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

d) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação com construção e venda de empreendimentos imobiliários e prestação de serviço de administração técnica de construção e serviço de assessoria técnica a condomínios desenvolvidos a preço de custo. Os riscos que podem afetar de modo geral, o mercado imobiliário, são relacionados a interrupções de suprimentos e oscilações no preço dos materiais e equipamentos de construção, além de mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões. Adicionalmente, as atividades da Companhia podem ser afetadas pelos seguintes riscos:

- A indústria da construção civil é influenciada pelas condições adversas da economia, logo em situações de desaceleração, alto índice de desemprego, redução da disponibilidade de financiamento habitacional podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo;
- A Companhia pode encontrar dificuldades em identificar terrenos com preço esperado para suas operações, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- A não obtenção ou mudanças inesperadas na regulamentação das aprovações de projetos juntos aos órgãos reguladores prejudicando o plano de lançamentos da Companhia;
- Oscilações no preço de construção nos condomínios desenvolvidos a preço de custo, impactarem em uma percepção negativa quanto capacidade da Companhia no cumprimento do orçamento;
- Alterações na legislação tributária afetando a rentabilidade dos projetos tais como tributos sobre faturamento, tributos imobiliários e tarifas públicas;

Notas Explicativas

- Alterações no cronograma de construção dos empreendimentos de incorporação extrapolarão a data de conclusão da obra, implicando em rescisões de contratos de venda além de onerarem os custos e reduzirem as margens de lucratividade;
- Inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Desvalorização do mercado imobiliário sobre os imóveis mantidos em estoque, sejam eles terrenos pela incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações ou imóveis construídos devido a redução da percepção do mercado sobre o valor do imóvel.

e) Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas apresentam abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pela Instrução CVM nº 475/08, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, a Companhia adotou as seguintes premissas, definidas na Instrução CVM nº 475/08:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Companhia, e que é referenciado por fonte externa independente (Cenário I);
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente); e
- Apresentação do impacto dos cenários definidos no valor justo dos instrumentos financeiros operados pela Companhia e suas controladas.

Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores consolidados incluindo os saldos dos ativos classificados como mantidos para venda e passivos diretamente associados a ativos mantidos para venda.

			Cenário II (Variação 25%)	Cenário III (Variação 50%)
	Risco	Cenário Provável		
Transação				
Financiamentos em TR (i)	27.162	0%	0%	0%
Despesa financeira	-	-	-	-
Financiamentos em CDI	98.651	2,77%	3,46%	4,15%
Despesa financeira	-	(2.733)	(3.416)	(4.099)
Aplicações financeiras em CDI	105.633	2,77%	2,08%	1,39%
Receita financeira	-	2.926	2.195	1.463
Aplicações financeiras em fundos	8.573	-0,96%	-1,20%	-1,44%
Receita financeira	-	(82)	(103)	(123)

- (i) Para os financiamentos vinculados à TR, considera-se um cenário provável com base nos últimos 12 meses de 0%, portanto não há aumento esperado projetado.

Notas Explicativas

g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	De 01 a			Total
	Até 01 ano	02 anos	Acima de 02 anos	
Financiamentos	63.329	62.484	-	125.813
Obrigações por compra de imóveis	12.803	3.346	2.912	19.061

h) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2020 e 2019, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI, portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

28. Eventos subsequentes

Até a data em que foi concedida a autorização para emissão das demonstrações financeiras, a Companhia não incorreu em nenhum tipo de evento subsequente relevante a ser divulgado.

* * *

Notas Explicativas

Anexo I

Em 31 de dezembro de 2020, os saldos ativos, passivos, patrimônio líquido e resultado das investidas estão compostos como segue:

	Controladora						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	1.559.322	1.018.346	536.941	(27.158)	167.030	545.966	(19.368)
Provisão para perdas com investimentos (b)	197.407	448.237	(250.833)	(74.306)	44.142	(139.000)	(53.485)
Total	1.756.729	1.475.680	291.048	(101.464)	211.172	406.966	(72.853)

	Consolidado						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos	120.495	67.078	53.417	15.813	28.869	78.819	7.906
Total	120.495	67.078	53.417	15.813	28.869	78.819	7.906

Notas Explicativas

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2020:

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,999584%	169.694	55.017	114.677	5.219	36	114.677	5.219
MD BA Ondina Construções Ltda.	100,000000%	131.570	54.765	76.805	414	-	76.805	414
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,999933%	2.676	2.401	275	(3.680)	-	275	(3.680)
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,998340%	440	275	165	(1.539)	-	165	(1.539)
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	99,968452%	175.114	152.970	22.144	(29.376)	-	22.137	(29.371)
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	44.831	8.707	36.124	-	3.275	12.041	-
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,999723%	893	863	30	(83)	-	30	(83)
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999675%	139	13	125	(122)	-	125	(122)
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,999990%	69.648	45.529	24.119	(11.804)	-	24.119	(11.804)
MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda.	99,938951%	34.340	23.787	10.553	11.249	2.181	10.547	11.242
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,997961%	31	-	31	(1)	-	31	(1)
MD Imóveis Ltda.	84,533699%	25.503	2.668	22.835	(608)	-	19.304	(514)
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,700000%	13.477	3.186	10.291	(3.436)	-	10.261	(3.426)
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999987%	152	79	73	104	-	73	104
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,999969%	45.190	23.515	21.675	4.748	511	21.675	4.748
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999899%	81.242	65.887	15.355	(940)	65.384	15.355	(940)
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,900000%	249.743	238.367	11.376	13.035	53.280	11.364	13.022
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,999851%	41.021	21.687	19.334	8.802	217	19.334	8.802

Notas Explicativas

31/12/2020	Investimentos (a)	Participação (%)	Balança patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	67.721	53.413	14.308	(13.029)	-	143	(130)
	MD PE Novo Jardim Construções S.A.	99,999767%	13.469	327	13.142	21	327	13.142	21
	MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999997%	14.110	1.776	12.335	(3.104)	-	12.335	(3.104)
	MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999927%	12.906	152	12.753	(32)	152	12.753	(32)
	MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999935%	11.906	20	11.886	(26)	-	11.886	(26)
	MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999919%	11.126	75	11.052	(188)	74	11.052	(188)
	AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,700000%	8.868	495	8.372	(22)	-	8.347	(22)
	MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	75.663	58.371	17.293	15.813	25.594	8.389	7.906
	MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999912%	10.980	3.935	7.045	(709)	3.725	7.045	(709)
	Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999967%	47.094	41.882	5.211	(17.832)	-	5.212	(17.832)
	MD Service Ltda.	99,999668%	480	191	289	(6.133)	-	289	(6.133)
	Global MD Evolution Beach Park	48,880834%	64.497	57.876	6.621	(4.943)	-	3.236	(2.416)
	MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,700000%	310	66	245	(82)	-	244	(82)
	MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999928%	3.982	806	3.176	(510)	-	3.176	(510)
	MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,024369%	12.067	9.323	2.744	(1.543)	2.316	2.718	(1.528)
	MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999086%	195	1	193	75	-	193	75
	MD PE Planície Construções Ltda.	99,999775%	3.419	1.149	2.268	(1.377)	-	2.268	(1.377)
	MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	22.495	19.761	2.734	2.464	-	2.731	2.461
	MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	16.713	13.811	2.902	1.117	4.346	2.900	1.116
	MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,999931%	2.799	1.573	1.228	(1.305)	-	1.228	(1.305)

Notas Explicativas

31/12/2020	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD PE Recife Construções Ltda.	99,900000%	14.455	11.716	2.739	2.908	2.326	2.736	2.906
	MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,900000%	954	282	672	(450)	-	671	(449)
	MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999143%	1.535	480	1.054	(2)	66	1.054	(2)
	MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda.	99,900000%	7.504	6.671	833	823	-	832	822
	MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,998885%	10.473	10.009	465	(71)	1.353	465	(71)
	MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	494	263	231	(353)	26	116	(177)
	MD RN Encanto Construções Ltda.	99,999454%	1.789	3	1.786	(1)	-	1.786	(1)
	MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,990614%	207	-	207	(6)	-	207	(6)
	MD BA Jaguaribe Construções Ltda.	99,999894%	28.559	18.000	10.559	10.551	-	10.559	10.551
	MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999872%	657	329	327	(1.224)	-	328	(1.224)
	MD PE HPBV Ltda.	99,988329%	268	141	127	(173)	-	127	(173)
	MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,996265%	115	81	34	(119)	-	34	(119)
	Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,999700%	171	108	65	(502)	-	65	(502)
	MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999915%	109	22	87	2	-	87	2
	MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,993954%	10.310	9.564	746	638	90	746	638

Notas Explicativas

31/12/2020	Investimentos (a)	Participação (%)	Balço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD PE Pina Construções Ltda.	99,991565%	465	335	130	177	-	130	177
	MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,900000%	10	-	10	(1)	-	10	(1)
	MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,900000%	9	-	9	(1)	-	9	(1)
	MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.267	3.251	16	9	1.751	10	6
	Clic - Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A.	50,000000%	-	-	-	-	-	-	-
	Juros capitalizados - MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
	Total dos investimentos		1.559.322	1.027.443	541.881	(27.158)	167.030	545.966	(19.368)

Notas Explicativas

31/12/2020	Provisão para perdas com investimentos (b)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,700000%	17.694	72.284	(54.590)	(14.378)	1.294	(54.426)	(14.335)
	SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	11.012	61.545	(50.534)	(5.677)	-	(505)	(57)
	SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	18.031	57.531	(39.502)	(9.946)	-	(395)	(99)
	SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	3.028	20.750	(17.722)	(1.206)	-	(177)	(12)
	MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999748%	874	13.704	(12.831)	(1.011)	12.901	(12.831)	(1.011)
	MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,900000%	2.254	12.861	(10.607)	(2.805)	5.507	(10.596)	(2.803)
	MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	44.044	52.748	(8.704)	(7.770)	4.109	(4.352)	(3.885)
	MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999322%	27.555	37.132	(9.578)	(5.160)	9.528	(9.578)	(5.160)
	MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999642%	2.189	11.382	(9.194)	(2.641)	328	(9.194)	(2.641)
	MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999975%	51.794	61.366	(9.572)	(11.118)	3.285	(9.572)	(11.118)
	SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,000000%	150	1.079	(929)	(299)	2	(920)	(296)
	MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,900000%	68	4.643	(4.573)	(588)	33	(4.569)	(588)
	MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999931%	130	4.574	(4.444)	92	4.570	(4.444)	92
	MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999739%	(6)	2.932	(2.938)	(575)	-	(2.938)	(575)
	MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999915%	555	1.094	(540)	(3.896)	-	(540)	(3.896)
	MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	150	1.195	(1.045)	(494)	1.195	(523)	(247)
	Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,900000%	373	1.407	(1.034)	(462)	998	(1.033)	(461)
	MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999919%	541	1.497	(956)	(271)	-	(956)	(271)
	MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,900000%	359	1.057	(698)	46	-	(697)	46
	MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999959%	28	1.139	(1.111)	(323)	-	(1.111)	(323)

Notas Explicativas

31/12/2020	Participação (%)	Balanço patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perdas com investimentos (b)								
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,999882%	1	557	(556)	(182)	-	(556)	(182)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999828%	393	800	(407)	(250)	-	(407)	(250)
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,935708%	33	404	(371)	33	-	(371)	33
MD PE Solar Construções Ltda.	99,998518%	1	351	(348)	(187)	-	(348)	(187)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,998564%	6	392	(386)	(261)	-	(386)	(261)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,999210%	1	244	(243)	(186)	-	(243)	(186)
MD BA BRB Empreendimentos SPE Ltda.	99,986842%	975	1.054	(79)	(130)	54	(79)	(130)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,999392%	5	207	(202)	(11)	-	(202)	(11)
MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	505	681	(176)	42	82	(88)	21
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,996216%	-	107	(107)	(106)	-	(107)	(106)
MD CE Parreão Construções Ltda.	99,900000%	4.740	4.882	(142)	(112)	40	(142)	(112)
MD BA MS Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	2.416	2.568	(152)	(162)	5	(152)	(162)
MD PE Porto de Galinhas Construções Ltda.	99,900000%	3.604	3.679	(75)	(59)	192	(75)	(59)
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,996500%	-	25	(24)	(2)	-	(24)	(2)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,999590%	2	31	(29)	(50)	-	(29)	(50)
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,999325%	1	23	(22)	(5)	-	(22)	(5)
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,996580%	1	24	(23)	(14)	-	(23)	(14)
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,999779%	-	17	(16)	(6)	-	(16)	(6)

Notas Explicativas

31/12/2020	Participação (%)	Balança patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perdas com investimentos (b)								
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,999361%	-	15	(15)	(11)	-	(15)	(11)
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999305%	1	7	(7)	(6)	-	(7)	(6)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,995439%	-	3	(3)	(2)	-	(3)	(2)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,811983%	-	-	-	(1)	-	-	(1)
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,900000%	2.002	2.018	(16)	(16)	19	(16)	(16)
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999487%	19	268	(249)	(290)	-	(249)	(290)
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999753%	409	1.744	(1.335)	(954)	-	(1.335)	(954)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999908%	551	2.692	(2.141)	(1.082)	-	(2.141)	(1.082)
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999902%	458	722	(264)	(745)	-	(264)	(745)
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999918%	106	355	(249)	(198)	-	(249)	(198)
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999274%	90	677	(587)	(287)	-	(587)	(287)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999718%	1	64	(63)	(67)	-	(63)	(67)
MD RN Maria Bernadete Construções SPE Ltda.	99,998738%	31	242	(211)	(191)	-	(211)	(191)
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999692%	229	1.347	(1.118)	(209)	-	(1.118)	(209)
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,959060%	-	3	(3)	(3)	-	(3)	(3)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,997424%	-	2	(2)	(5)	-	(2)	(5)

Notas Explicativas

31/12/2020	Participação (%)	Balanco patrimonial		Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo					
Provisão para perdas com investimentos (b)								
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,996051%	1	111	(109)	(108)	-	(109)	(108)
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,998984%	-	1	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Total das provisões para perda		197.407	448.237	(250.833)	(74.306)	44.142	(139.000)	(53.485)
AFAC's								211.172
Investimentos								545.966
Total								757.138

Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	44.831	8.707	36.124	-	3.275	12.041	-
Juros capitalizados	0,000000%	-	-	-	-	-	58.389	-
Total		120.495	67.078	53.417	15.813	28.869	78.819	7.906
AFAC's								28.869
Investimentos								78.819
Total								107.688

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2019, os saldos ativos, passivos, patrimônio líquido e resultado das investidas estão compostos como segue:

	Controladora						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	2.253.957	1.310.330	943.627	(2.373)	223.367	921.125	8.984
Provisão para perdas com investimentos (b)	678.588	918.538	(239.950)	(77.720)	189.863	(149.394)	(49.818)
Total	2.932.545	2.228.868	703.677	(80.093)	413.230	771.731	(40.834)

	Consolidado						
	Ativos	Passivos	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	44.126	8.002	36.124	-	2.606	72.113	-
Total	44.126	8.002	36.124	-	2.606	72.113	-

Notas Explicativas

31/12/2019	Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial					Equivalência patrimonial	
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	AFAC		Investimento
	MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,990000%	191.996	57.257	134.739	81.570	36	134.726	81.562
	MD BA Ondina Construções Ltda.	100,000000%	130.283	53.892	76.391	21.510	-	76.391	21.510
	MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999987%	71.137	227	70.910	50	168	70.910	50
	MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999981%	52.416	5.355	47.061	(67)	5.318	47.061	(67)
	MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999976%	42.726	842	41.883	(363)	644	41.883	(363)
	MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999981%	49.416	9.501	39.915	(4.143)	6.542	39.915	(4.143)
	MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999977%	42.370	10.085	32.285	(1.231)	-	32.285	(1.231)
	MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999984%	37.906	6.065	31.841	336	5.698	31.841	336
	MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999974%	34.352	8.865	25.488	(146)	8.670	25.488	(146)
	MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,999943%	67.192	42.902	24.291	(17.162)	-	24.291	(17.162)
	MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999965%	37.041	13.257	23.784	(49)	12.472	23.784	(49)
	Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,994130%	76.646	53.032	23.614	(16.386)	1.426	23.615	(16.385)
	Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999967%	141.415	118.372	23.043	(6.719)	-	23.043	(6.719)
	MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999955%	18.856	229	18.627	(206)	168	18.627	(206)
	MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,999969%	35.948	19.021	16.927	3.814	511	16.927	3.814
	MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999899%	82.479	66.184	16.295	1.176	65.384	16.295	1.176
	MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999997%	46.672	31.234	15.439	(5.838)	-	15.439	(5.838)
	MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,999944%	17.925	2.594	15.331	(5)	2.513	15.331	(5)
	MD PE Novo Jardim Construções S.A.	99,999767%	13.470	349	13.121	(54)	327	13.121	(54)
	MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999927%	12.939	154	12.785	(232)	152	12.785	(232)
	MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999957%	25.372	12.792	12.580	(23)	11.640	12.580	(23)
	MD Imóveis Ltda.	76,016287%	25.817	9.587	16.230	(999)	156	12.337	(759)
	MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,330000%	44.126	8.002	36.124	-	2.606	12.041	-
	MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999935%	14.648	2.737	11.912	(116)	2.674	11.912	(116)
	MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999919%	11.314	74	11.240	46	74	11.240	46
	MD CE Acácias Construções Ltda.	99,999851%	25.436	14.904	10.532	2.992	217	10.532	2.992
	MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999931%	15.559	5.535	10.024	(214)	5.227	10.024	(214)
	MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	50,000000%	247.324	227.482	19.842	(22.937)	6.340	9.921	(11.468)
	SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,000000%	10.195	911	9.284	(11.691)	1	9.191	(11.574)
	MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999912%	11.820	4.067	7.753	(184)	3.725	7.753	(184)
	AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91,000000%	8.997	504	8.493	98	8	7.729	89

Notas Explicativas

31/12/2019	Investimentos (a)	Participação (%)	Balço patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
			Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
	Global MD Evolution Beach Park	48,880834%	75.943	64.380	11.564	(3.354)	-	5.652	(1.639)
	MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	110.342	100.454	9.888	(6.003)	-	4.944	(3.002)
	MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,024369%	14.637	10.350	4.287	(299)	2.316	4.245	(296)
	MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	7.682	98	7.584	(131)	-	3.792	(65)
	MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999928%	15.159	11.473	3.686	(1.397)	5.560	3.686	(1.397)

Notas Explicativas

Investimentos (a)	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD Service Ltda.	99,999465%	8.000	4.321	3.679	3	3.420	3.679	3
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,999697%	21.273	17.651	3.622	(61)	17.581	3.622	(61)
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999840%	3.159	78	3.082	(295)	22	3.082	(295)
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999904%	29.574	27.668	1.906	(4.979)	210	1.906	(4.979)
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	15.734	13.949	1.784	256	4.346	1.783	255
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999975%	109.985	108.439	1.546	(14.904)	3.285	1.546	(14.904)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,900000%	35.296	34.175	1.121	(286)	33.859	1.120	(286)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999143%	1.256	199	1.057	(1)	66	1.057	(1)
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,900000%	625	60	565	193	1	568	193
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,998885%	8.650	8.113	537	(3)	1.420	537	(3)
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	34.765	33.800	965	1.765	3.318	482	877
MD RN Encanto Construções Ltda.	99,997851%	1.744	1.323	421	115	1.320	421	115
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,997776%	405	29	376	(4)	29	376	(4)
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	82.884	55.547	27.337	5.003	-	273	50
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,992098%	873	600	273	(74)	590	273	(74)
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	27.376	27.106	270	427	1.324	270	427
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,900000%	180	27	153	5	-	153	5
MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,993954%	248	140	108	(53)	90	108	(53)
MD BA BRB Empreendimentos SPE Ltda.	99,986842%	110	59	51	-	54	51	-
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,900000%	40	20	20	(52)	1	23	(52)
MD BA MDE Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	23	14	8	321	-	18	321
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,900000%	15	4	11	-	4	11	-
MD BA MS Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	19	9	10	3	5	10	3
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10	-
MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	597	696	(99)	(1.208)	-	10	(604)
MD PE Campus Construções Ltda.	99,781070%	10	2	8	-	2	8	-
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.309	3.302	7	-	1.792	5	-
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,900000%	3	-	2	(118)	-	3	(118)
Clic - Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A.	50,000000%	40	35	5	-	35	2	-
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	1	(1)	(53)	-	1	(53)
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,900000%	197	197	-	(16)	19	-	(16)

Notas Explicativas

31/12/2019		Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
Investimentos (a)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Juros capitalizados - MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.380	-
Total dos investimentos		2.253.957	1.310.330	943.627	(2.373)	223.367	921.125	8.984

31/12/2019		Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
Provisão para perdas com investimentos (b)	Participação (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,700000%	52.301	92.513	(40.212)	(16.081)	1.294	(40.092)	(16.033)
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,997030%	19.866	59.707	(39.841)	(7.477)	7.697	(39.840)	(7.477)
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999748%	18.909	30.730	(11.820)	(6.630)	18.895	(11.820)	(6.630)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,900000%	131	10.905	(10.774)	(68)	10.090	(10.761)	(68)
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,900000%	16.291	24.093	(7.802)	(3.521)	5.507	(7.794)	(3.517)
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999642%	12.135	18.688	(6.553)	(2.719)	328	(6.553)	(2.719)
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,900000%	1.838	6.707	(4.869)	(205)	6.420	(4.863)	(205)
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999322%	33.945	38.363	(4.418)	(3.941)	9.528	(4.418)	(3.941)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,900000%	929	4.914	(3.985)	(721)	33	(3.981)	(720)
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,900000%	21.541	25.029	(3.487)	15	24.143	(3.484)	15
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,900000%	1.714	4.537	(2.823)	18	4.429	(2.820)	18
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,900000%	89	2.452	(2.363)	(398)	-	(2.357)	(398)
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,900000%	223.015	224.674	(1.660)	(1.813)	86.406	(1.658)	(1.811)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,900000%	2	1.438	(1.436)	(47)	1.278	(1.430)	(47)
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	42	833	(790)	(586)	2	(765)	(586)
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,900000%	371	1.115	(744)	(534)	-	(744)	(533)
MD PE Parque Shopping Residence Construções Ltda.	99,938951%	1.632	2.328	(696)	283	2.181	(695)	283
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,900000%	507	1.201	(695)	(383)	321	(686)	(383)
MD PE HPBV Ltda.	98,730000%	376	1.064	(688)	(688)	62	(678)	(679)
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,900000%	2.786	3.358	(573)	72	3.226	(572)	72
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	89.524	134.381	(44.857)	(10.529)	-	(449)	(105)
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,900000%	250	698	(449)	(4)	660	(448)	(4)
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,900000%	2	412	(410)	(29)	4	(410)	(29)

Notas Explicativas

31/12/2019	Participação (%)	Balanco patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
Provisão para perdas com investimentos (b)								
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	122.325	151.880	(29.556)	(8.302)	-	(296)	(83)
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	147	699	(551)	(34)	675	(276)	(17)
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,900000%	7	211	(204)	(2.079)	13	(202)	(2.077)
MD PE Planície Construções Ltda.	99,700000%	4.587	4.763	(176)	(251)	3.822	(174)	(250)
MD PE Recife Construções Ltda.	99,900000%	3.141	3.311	(169)	(181)	2.326	(169)	(181)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	44.134	60.650	(16.516)	(9.264)	-	(165)	(93)
MD PE Solar Construções Ltda.	99,700000%	10	174	(164)	(945)	2	(161)	(942)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,900000%	17	148	(131)	(205)	6	(130)	(205)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,991368%	-	101	(101)	-	99	(101)	-
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	88	(88)	(105)	87	(88)	(105)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,900000%	2	64	(62)	(7)	5	(60)	(7)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,900000%	29	83	(54)	(91)	22	(54)	(91)
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,900000%	4	53	(50)	(17)	32	(48)	(17)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,900000%	5.680	5.726	(46)	(46)	23	(34)	(46)
MD CE Parreão Construções Ltda.	99,900000%	36	66	(30)	(4)	40	(30)	(4)
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,900000%	1	23	(22)	(76)	-	(23)	(76)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,900000%	90	118	(29)	(29)	-	(17)	(29)
MD PE Porto de Galinhas Construções Ltda.	99,900000%	177	193	(16)	(1)	192	(16)	(1)
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,900000%	-	15	(15)	(21)	5	(15)	(21)
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,900000%	5	15	(10)	(35)	-	(6)	(35)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,900000%	-	7	(7)	-	2	(5)	-
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	5	(5)	-	5	(4)	-
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	3	(3)	(41)	3	(2)	(41)
Total das provisões para perda	-	678.588	918.538	(239.950)	(77.720)	189.863	(149.394)	(49.818)
AFAC's								413.230
Investimentos								921.125
Total								1.334.355

Notas Explicativas

Investimentos (a)	Participação (%)	Balço Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,330000%	44.126	8.002	36.124	-	2.606	12.024	-
Juros capitalizados	0,000000%	-	-	-	-	-	60.089	-
Total	-	44.126	8.002	36.124	-	2.606	72.113	-
AFAC's								2.606
Investimentos								72.113
Total								74.719

* * *



Relatório de Atividades do Comitê de Auditoria

Exercício Social 2020

1. Composição do Comitê de Auditoria e Riscos

O Comitê de Auditoria e Riscos ("Comitê") da Companhia foi instalado em 07 de janeiro de 2020, nos moldes de comitê não estatutário, mediante eleição dos membros pelo Conselho de Administração, com mandato inicial de 1 (um) ano a partir da data de sua constituição. O Comitê foi inicialmente formado por 3 membros, sendo coordenado por um membro do Conselho de Administração.

Ao longo de 2020, houve mudanças na sua formação encerrando o ano de 2020, com os seguintes membros: (a) Geraldo Sardinha Pinto Filho (Coordenador), (b) Ana Maria Menezes Nunes de Albuquerque e (c) Gilberto Loureiro.

Por fim, no dia 12 de janeiro de 2021, a Sra. Ana Maria Menezes Nunes de Albuquerque renunciou ao seu cargo no Comitê de Auditoria, o qual passou a ser ocupado pelo Sr. Paulo Roberto Tavares de Almeida. O Sr. Paulo Roberto Tavares de Almeida, por sua vez, participou de uma única reunião do Comitê de Auditoria a qual, dentre outras coisas, aprovou o presente relatório de atividades.

2. Relatório Anual do Comitê de Auditoria

Em cumprimento ao que determina o Regimento Interno e em consonância com a instrução da CMV nº 308/99, o Comitê deve apresentar um relatório anual contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, e destacando as recomendações feitas para o Conselho de Administração.

3. Atividades do Comitê de Auditoria

Ao longo de 2020, foram realizadas 22 reuniões, com uma média de 2,5 reuniões por mês, através das quais o Comitê de Auditoria e Riscos executou os seguintes trabalhos:

- Avaliação e comparação dos procedimentos adotados pela Companhia com os normativos contábeis e práticas de mercado;
- Participação na revisão de 6 normativos internos, para minimização dos riscos de erros e irregularidades nos procedimentos internos;
- Realização de discussões periódicas e privadas para acompanhamento dos trabalhos da auditoria externa;
- Análise e recomendação de aprovação do relatório da administração, demonstrações financeiras intermediárias e das notas explicativas;
- Avaliação para assegurar a manutenção da efetiva independência dos auditores externos na prestação dos serviços de não auditoria contratados em 2020, conforme as normas aplicáveis e as boas práticas;
- Monitoramento do plano de ação da Companhia para correção dos pontos de deficiências de controles, apontados pelos auditores externos na data base de 31.12.2019;
- Avaliação dos procedimentos de contabilização de permutas físicas da Companhia, concluindo pelo alinhamento das práticas de mercado;



- Recomendação da necessidade de adequação e monitoramento da aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados;
- Acompanhamento da consultoria de desenvolvimento e implementação das políticas de Compliance;
- Acompanhamento da execução dos trabalhos da Auditoria Interna;
- Revisão e recomendação para aprovação do Plano de Auditoria Interna para 2021;

4. Parecer do Comitê de Auditoria

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno, procederam o exame e análise das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia, acompanhadas do relatório dos auditores independentes da Grant Thornton e do relatório da administração referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

E decidiram, por unanimidade, que os referidos documentos refletem, de forma adequada, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, e recomendam sua aprovação pelo Conselho de Administração e o seu encaminhamento à assembleia geral ordinária para deliberação pelos acionistas da Companhia.

Recife, 09 de março de 2021.

Gilberto Loureiro
Membro

Paulo Roberto Tavares de Almeida
Membro

Geraldo Sardinha Pinto Filho
Coordenador do Comitê de Auditoria

Pareceres E Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Recife – PE

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Moura Dubeux Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board – IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na Nota Explicativa no 3.15, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) 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 imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1. Apuração da receita de incorporação imobiliária e provisão para distratos

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme mencionado na Nota Explicativa no 3.15 – Reconhecimento da receita com a venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” - percentage of completion), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018. Os procedimentos para determinar, mensurar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem, entre outros aspectos, o uso de estimativas com base nos custos orçados e custos incorridos dos empreendimentos através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem, de forma significativa, afetar o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Adicionalmente, quando da ocorrência de rescisões contratuais (“distratos”), as receitas, os custos e as despesas que haviam sido anteriormente reconhecidos, são revertidos (de acordo com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018), já que para unidades imobiliárias vendidas, para as quais existe risco de inadimplência, mas não houve o efetivo distrato, a Companhia e suas controladas constituem provisão para distratos. A Companhia e suas controladas, através de análises internas, com base no julgamento de sua administração, adotam critérios e premissas para identificar e mapear os riscos de não entrada de fluxos de caixa desses contratos, os quais então são qualificados para reconhecimento contábil de provisão para distratos.

Em decorrência da relevância do ciclo de receitas, quaisquer alterações no julgamento acerca da expectativa de rescisões contratuais alteram consequentemente a provisão para distratos e pode ocasionar impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Este assunto foi, dessa forma, novamente considerado significativo e, portanto, relevante para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico para o setor de incorporação imobiliária e respectiva medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras, nas margens, o não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos na estimativa de provisão para distratos podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco relevante de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas), que podem ter caráter subjetivo até o final da obra.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; (b) em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; (c) analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; (d) testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – percentagem of completion aplicado para cada empreendimento; (e) em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; (f) em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; (g) analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

No que diz respeito à provisão para distratos, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para avaliação de risco de entrada de fluxos de caixa e qualificação do contrato com o cliente para provisão para distratos; (b) análise das premissas e critérios para qualificação do contrato de cliente para reconhecimento contábil da provisão para distratos; (c) teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados; (d) em base amostral, realizamos testes de integridade da carteira de clientes, analisando os dados utilizados para mensuração e registro da provisão para distratos por meio do exame documental; (e) análise comparativa e revisão analítica da provisão constituída no ano anterior versus rescisões contratuais efetivadas no ano corrente; (f) recálculo do modelo utilizado pela administração para mensurar a provisão para distratos e desenvolvimento de expectativa independente, corroborando com o saldo provisionado pela administração.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o resultado de incorporação imobiliária, a provisão para distratos e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

2. Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme mencionado na Nota Explicativa no 10 – Propriedades para investimento, a Companhia e suas controladas possuem saldos de propriedades para investimento mensuradas ao valor justo apurado por especialistas independentes contratados pela administração. Como todo processo de avaliação, requer julgamento crítico, com impacto significativo nas demonstrações financeiras, já que é baseado em premissas e métodos levados em consideração no processo de avaliação do valor justo. As incertezas inerentes à determinação da estimativa podem resultar em efeitos relevantes no valor justo, impactando as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

O monitoramento desse assunto foi novamente considerado significativo e, portanto, relevante para a nossa auditoria devido à representatividade dos montantes envolvidos em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto e aos potenciais riscos que podem impactar o resultado do exercício, em virtude das incertezas inerentes à determinação da estimativa de valor justo, considerando-se a utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) revisão, avaliação e desafio das premissas utilizadas pela administração e seu especialista na determinação do valor justo; (b) análise da qualificação, independência e objetividade do especialista independente contratado pela administração para a elaboração dos laudos de avaliação a valor justo; (c) envolvimento de especialistas de nossa área de finanças corporativas para análise, recálculo e desafio das premissas e métodos utilizados e avaliação da razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; e (d) análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que as premissas e estimativas utilizadas pela Companhia e controladas para mensuração do valor justo das propriedades para investimento e respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as 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, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na 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 individuais e consolidadas, 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- 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 individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

- Obtivemos 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 individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma 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.

São Paulo, 10 de março de 2021

Maria Aparecida Regina Cozero Abdo

CT CRC 1SP-223.177/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes

CRC 2SP-025.583/O-1

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pelo presente instrumento, o Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declara que:

(i) reviu, discutiu e concorda com as Demonstrações Financeiras Padronizadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Recife, 10 de março de 2021.

Marcello Winik Dubeux

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Pelo presente instrumento, o Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 467, Bairro Pina, em Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ sob nº 12.049.631/0001-84, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, declara que:

(i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no parecer da Grant Thornton Auditores Independentes, relativamente às Demonstrações Financeiras Padronizadas da Moura Dubeux Engenharia S.A., referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Recife, 10 de março de 2021.

Marcello Winik Dubeux

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores