

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

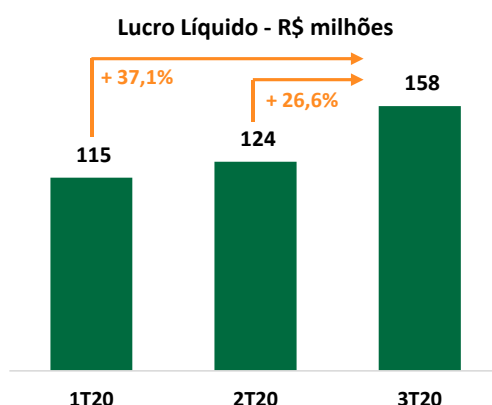
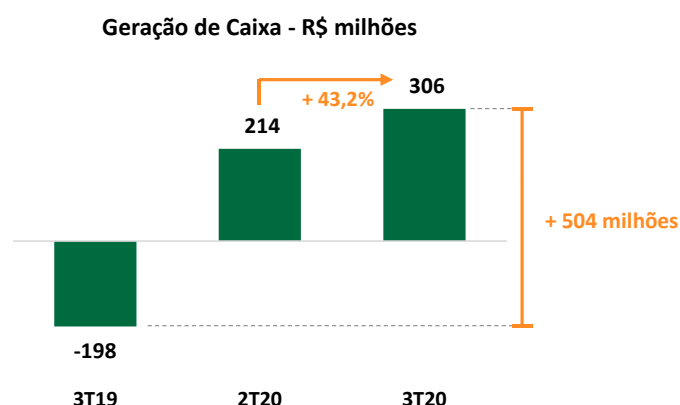
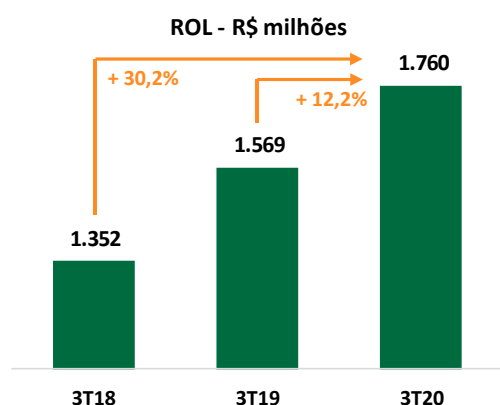
3º Trimestre de 2020

Divulgação de Resultados 3T20

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), maior construtora residencial da América Latina, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2020. As informações financeiras são apresentadas em milhões de Reais (R\$ milhões), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, que foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

DESTAQUES

- **Maior Geração de Caixa da história da Companhia, atingindo R\$ 306 milhões no 3T20;**
- **Recorde histórico de Vendas Líquidas pelo terceiro trimestre consecutivo**, totalizando R\$ 1,97 bilhão e 12.183 unidades, um acréscimo de 41,1% frente ao 3T19 e de 8,3% no comparativo com o 2T20;
- **Maior Receita Operacional Líquida da história da Companhia, atingindo R\$ 1.760 milhões no 3T20**, equivalente a um aumento de 12,2% no comparativo com o 3T19;
- **Aumento de 26,6% no Lucro Líquido no comparativo com o 2T20, atingindo R\$ 158 milhões;**
- **Retomada dos Lançamentos**, alcançando um total de R\$ 1,87 bilhão lançado, equivalente a 11.106 unidades, um incremento de 15,0% em relação ao 3T19 e de 99,0% no comparativo com o 2T20;
- **Aumento na Velocidade de Vendas (VSO – Vendas sobre Oferta), alcançando 21,2%**, a maior marca desde 1T14, equivalente a um aumento de 6,3 p.p. no comparativo com o 3T19 e de 1,5 p.p. frente o 2T20.



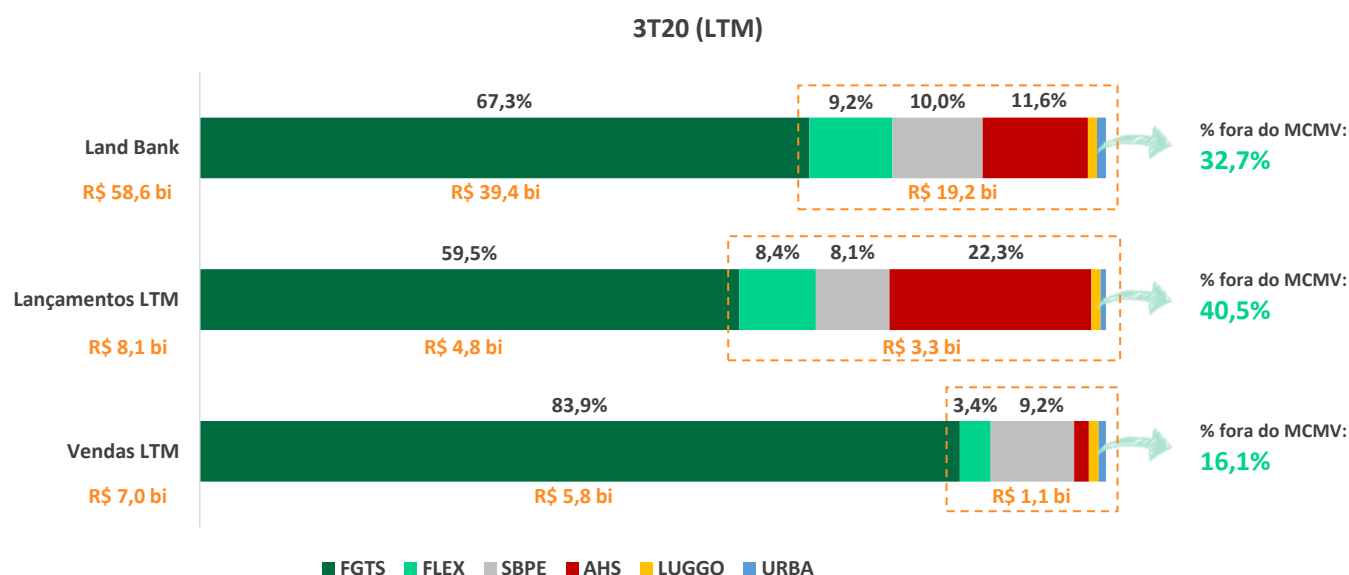
Mensagem da Administração

Plataforma Habitacional Multifunding

O 3T20 confirmou, mais uma vez, a assertividade da estratégia da MRV, dando sequência a uma dinâmica comercial vencedora, que resultou em **um novo recorde histórico de vendas da Companhia, totalizando R\$ 1,97 bilhão em vendas líquidas.**

A MRV segue diversificando sua linha de negócios e produtos, com o objetivo de melhor absorver a crescente demanda do mercado. Com uma presença nacional já consolidada, **o objetivo da Companhia é oferecer produtos adequados a famílias com renda entre R\$ 2mil e R\$ 11mil reais**, desde unidades destinadas ao Programa Casa Verde e Amarela (CVA), antigo Programa Minha Casa Minha vida, até locações, lotes e empreendimentos voltados à média-renda, com *funding* do SBPE.

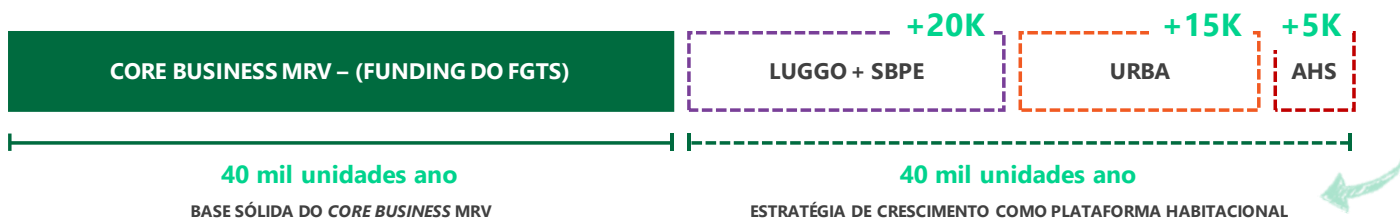
O *land bank* da MRV já está preparado para um crescimento diversificado, com terrenos destinados ao *funding* do FGTS (CVA), SBPE (Linha Premium) e investidores diretos (Luggo, Urba e AHS) como pode ser observado abaixo:



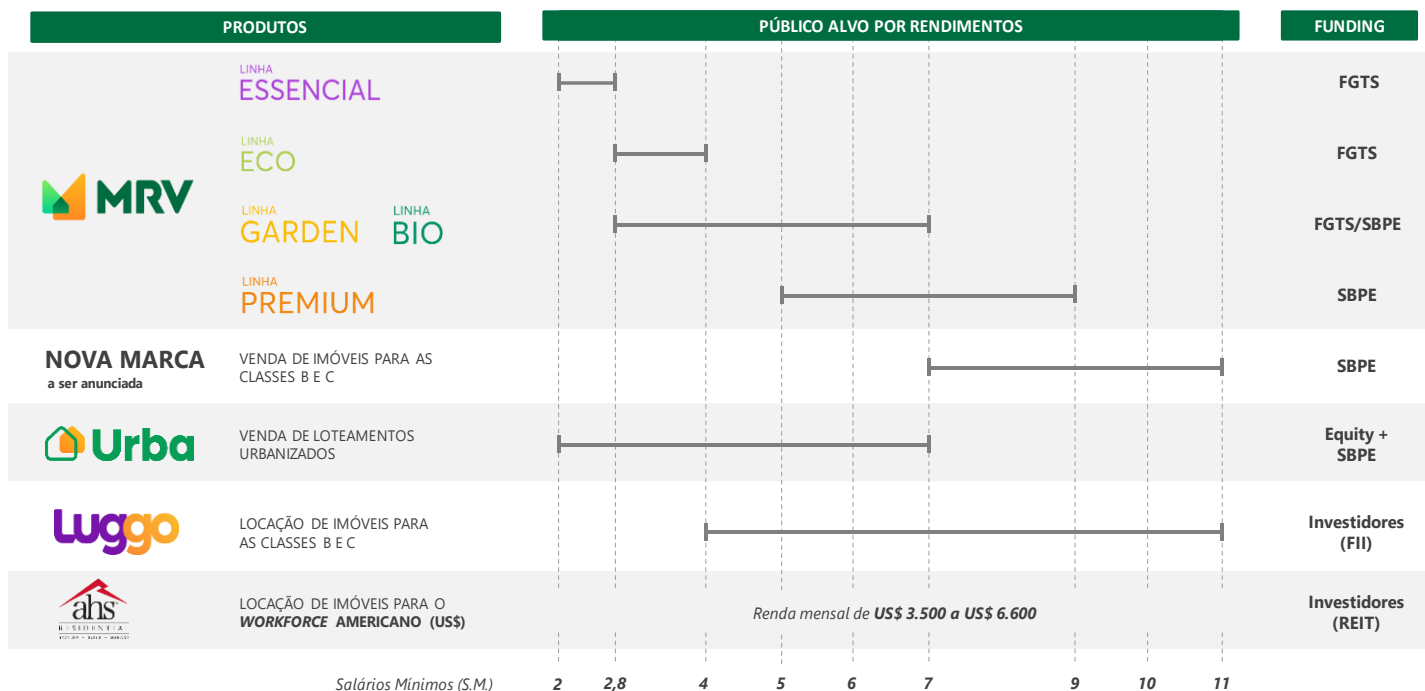
Obs: O critério de lançamentos para a Luggo e AHS é o momento em que os empreendimentos são disponibilizados para venda.

Consideram-se os clientes e produtos da faixa 3 do MCMV como “Flex”, ou seja, elegíveis ao financiamento dentro do programa habitacional Casa Verde Amarela (CVA), utilizando o FGTS, ou pelo SBPE, a depender de condições e preferências individuais dos clientes.

Essa estratégia de diversificação busca **ampliar as fontes de funding para além do FGTS** e do programa CVA. Isso permite que a **MRV permaneça como o maior player do programa**, enquanto busca uma expressiva **expansão de sua operação, através de seus produtos destinados a outras fontes de funding.**



Com uma plataforma habitacional completa, a MRV atua não só no segmento econômico do programa CVA, mas possui também a **linha Premium**, voltada às famílias com renda imediatamente acima do programa (financiados pelo SBPE), os **loteamentos da URBA** e os empreendimentos voltados para a locação e posterior venda para fundos imobiliários e investidores, como a **Luggo, no Brasil**, e a **AHS, nos Estados Unidos** (Flórida, Geórgia e Texas).

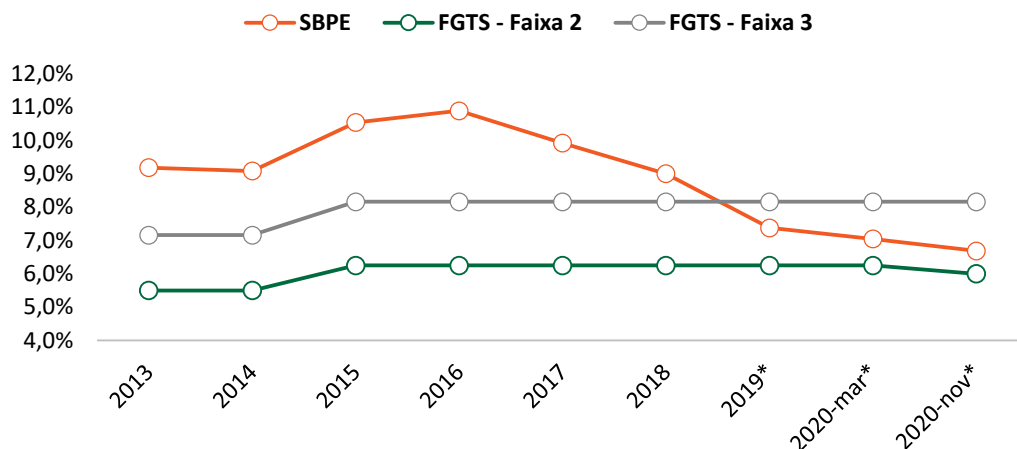


Novo Cenário de Juros no Brasil

Com a nova realidade de juros no Brasil, **as taxas de juros para o financiamento imobiliário continuam caindo**, tanto nos bancos privados como na Caixa Econômica Federal (CEF), o que, aliado à criação de novas modalidades de financiamento como o IPCA+ e a Poupança+, resultam em um **aumento na capacidade de compra do cliente e na expansão do mercado endereçável da MRV**.

Atualmente, para clientes e produtos enquadrados no Grupo 3 do Programa Casa Verde Amarela, **é mais vantajoso financiar a compra do imóvel através do funding do SBPE do que pelo programa habitacional**, utilizando o FGTS. São os chamados produtos Flex. Isso é extremamente importante, pois permite que **mais famílias financiem a compra de um imóvel sem dependerem ou sobrecarregarem o programa CVA e o FGTS**.

Taxas de Juros Pré Fixada - SBPE x FGTS



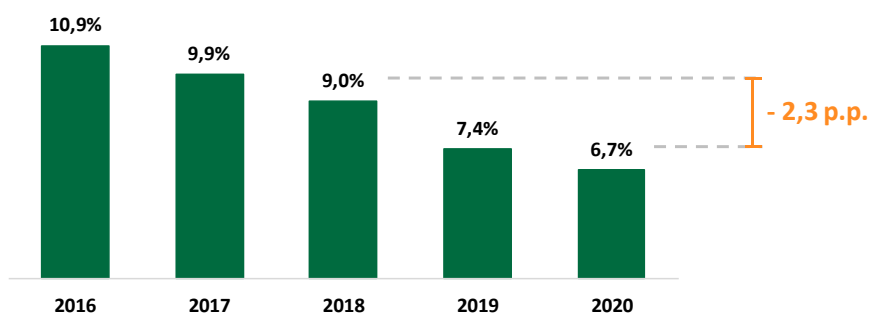
Fonte: SBPE - Pessoa Física - Financiamento imobiliário com taxas reguladas.

* Foram utilizadas as taxas mínimas praticadas pelo Bradesco, Itaú, Banco do Brasil, Caixa e Santander no SBPE

Essa redução da taxa de juros implica em uma melhora no *affordability* dos clientes de produtos Flex, uma vez que o financiamento de um imóvel pelo SBPE pode exigir uma parcela menor que no programa CVA.

Para clientes de produtos destinados ao *funding* do SBPE, o ganho de *affordability* também foi significativo, quando comparadas as taxas de financiamento aplicadas em 2018 com a nova realidade atual:

Evolução - Taxa de Juros Pré Fixada SBPE



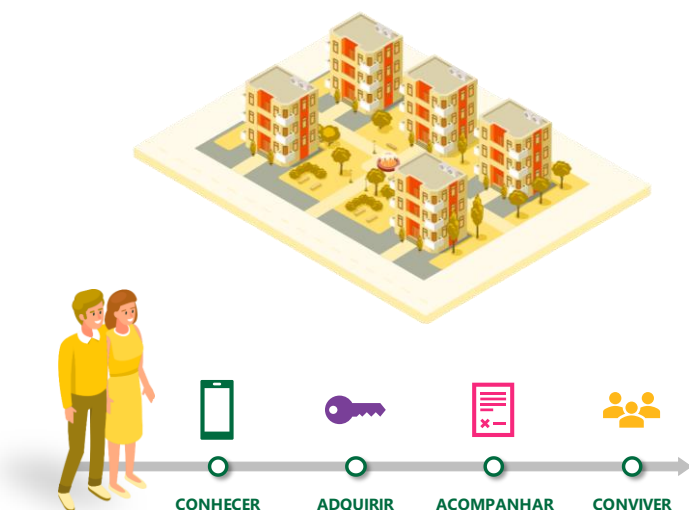
Cada **1p.p.** de redução na taxa de juros equivale a inclusão de **800 mil*** novas famílias e **10%*** a menos de exigência de renda para um imóvel de **300k**.

*) Fonte: FGV, Companhia

INOVAÇÃO E TECNOLOGIA

Plataforma Digital MRV

A Plataforma Digital MRV é o ambiente em que o cliente será conduzido em sua jornada, desde o primeiro contato com a Companhia, até o dia a dia em casa, após receber as chaves de seu imóvel. Tudo de forma integrada e sem atritos.



Durante todo o processo o cliente é assistido por um Robô com inteligência artificial, a MIA. **De seu primeiro contato com a Companhia** (chat e conhecimento dos produtos) **até a assinatura digital do contrato** (passando por análise de crédito e negociação de parcelas) o cliente estará sempre conectado ao ambiente digital da MRV.

Mas a Plataforma não se limita a facilitar a experiência de compra do cliente. **Uma importante parte de sua jornada está na experiência pós-venda** e a Plataforma Digital da MRV inclui o Acompanhamento da Obra em tempo real, o Mundo da Casa (*Marketplace*), módulo de Educação Financeira, Manutenção Preventiva do imóvel, Microeconomia Colaborativa, Gestão Condominial e Assistência ao Síndico, dentre outros.

Mundo da Casa MRV

O projeto Mundo da Casa é uma iniciativa única no setor, que busca oferecer mais conforto e vantagens para os clientes MRV. Ao comprar um imóvel da Companhia, os clientes abrem as portas para um novo mundo, repleto de dicas, personalizações, produtos de qualidade, praticidade, ofertas e diversos outros benefícios.

Trata-se de **um Marketplace com soluções únicas, como o acesso a condições especiais para armários planejados, acabamentos e serviços oferecidos por empresas parceiras**, com exclusividade para o Mundo da Casa MRV.



“ Sua casa é um mundo. O mundo é a sua casa. E a MRV traz um mundo de possibilidades para transformar a sua vida, sua casa e seu mundo. ”



Um mundo de
Armários Planejados



Um mundo de
Acabamentos Diferenciados



Um mundo de
Vantagens e Ofertas



Um mundo de
Tendências e Inspirações

Centro de Pesquisa e Desenvolvimento MRV

O projeto tem o objetivo de **fomentar o desenvolvimento de tecnologias, novos processos, métodos construtivos e testes de materiais** para melhorar a qualidade dos produtos entregues aos consumidores.

Localizado em Belo Horizonte (MG), o projeto é desenvolvido em parceria com o Centro de Inovação e Tecnologia CIT SENAI FIEMG e as principais áreas da Companhia envolvidas incluem Inovação, Qualidade, Projetos, Suprimentos e Engenharia. Parceiros presentes na cadeia produtiva que atuam no setor de Construção Civil também estão engajados.



ESG

A MRV é a líder inconteste da agenda ESG no setor e uma das principais referências do país. Com anos de investimentos em importantes projetos ligados à Sustentabilidade, Governança Corporativa e à preservação do Meio Ambiente, a Companhia seguiu atuando fortemente nessas pautas durante o 3T20.

Meio Ambiente



No dia 10 de agosto a MRV assumiu o compromisso de apoiar o Conselho da Amazônia, ao lado de outras 50 grandes companhias brasileiras. O objetivo é **contribuir com soluções que foquem no combate ao desmatamento ilegal da Amazônia, na minimização do impacto ambiental no uso de recursos naturais e na valorização e preservação da biodiversidade** como parte das estratégias empresariais.

A MRV garante a procedência de toda a madeira adquirida para as suas obras, bem como a eliminação da aquisição de toda e qualquer madeira de lei.

Esse compromisso fortalece o engajamento da Companhia com os ODS-12 e ODS-15, Consumo e produção sustentáveis e Vida Terrestre.

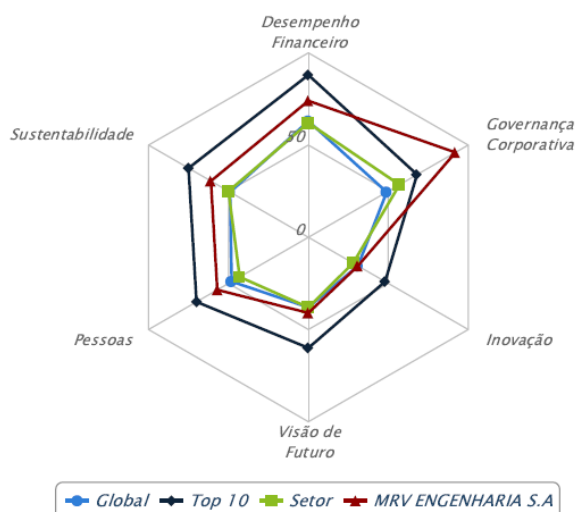
Governança Corporativa

Em reconhecimento às iniciativas da Companhia em busca de uma Governança Corporativa cada vez melhor e reafirmando sua posição de destaque na agenda ESG, a **MRV recebeu o Prêmio Época 360 2020 de Governança Corporativa, ficando em 1º lugar dentre todas as companhias avaliadas, de todos os setores.**



PRINCIPAIS COMPARATIVOS

Aqui, você tem um radar para comparar o resultado da **MRV ENGENHARIA S.A** com a média das outras em cada uma das seis dimensões, a média do setor e a Top 10 do ranking de cada dimensão.



Pacto Global da ONU

A MRV aderiu à campanha #NãoVolte da Rede Brasil do Pacto Global da ONU, por uma retomada sustentável no pós-pandemia e construção de um mundo melhor com base nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Confira o [vídeo manifesto](#) da campanha, que contou com a participação de Eduardo Fischer, co-CEO da Companhia, dentre outros líderes empresariais engajados na campanha.



Desempenho Financeiro - MRV (Operação ex-AHS)

Indicadores Financeiros (em R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Receita Operacional Líquida Total	1.760	1.639	1.569	7,4% ↑	12,2% ↑	4.898	4.636	5,7% ↑
Encargos Financeiros apropriados ao resultado	45	46	46	3,2% ↓	2,3% ↓	137	141	2,7% ↓
Lucro Bruto	497	465	462	7,0% ↑	7,5% ↑	1.385	1.422	2,6% ↓
Margem Bruta (%)	28,3%	28,4%	29,5%	0,1 p.p. ↓	1,2 p.p. ↓	28,3%	30,7%	2,4 p.p. ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	30,8%	31,2%	32,4%	0,4 p.p. ↓	1,6 p.p. ↓	31,1%	33,7%	2,6 p.p. ↓
Despesas comerciais	(168)	(160)	(151)	4,6% ↑	11,1% ↑	(476)	(441)	7,8% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	9,5%	9,8%	9,6%	0,2 p.p. ↓	0,1 p.p. ↓	9,7%	9,5%	0,2 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas (%)	8,5%	8,8%	10,8%	0,3 p.p. ↓	2,3 p.p. ↓	8,7%	11,0%	2,2 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	(99)	(92)	(89)	8,2% ↑	11,7% ↑	(284)	(269)	5,8% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	5,6%	5,6%	5,7%	0,0 p.p. ↑	0,0 p.p. ↓	5,8%	5,8%	0,0 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas (%)	5,0%	5,0%	6,4%	0,0 p.p. ↓	1,3 p.p. ↓	5,2%	6,7%	1,5 p.p. ↓
Equivalência Patrimonial	(13)	(15)	(16)	14,1% ↓	16,4% ↓	(39)	(48)	19,2% ↓
EBITDA	253	232	248	9,0% ↑	1,9% ↑	690	779	11,4% ↓
% Margem EBITDA	14,4%	14,2%	15,8%	0,2 p.p. ↑	1,5 p.p. ↓	14,1%	16,8%	2,7 p.p. ↓
Lucro Líquido	158	124	160	26,6% ↑	1,6% ↓	397	539	26,4% ↓
Margem Líquida (%)	9,0%	7,6%	10,2%	1,4 p.p. ↑	1,3 p.p. ↓	8,1%	11,6%	3,5 p.p. ↓
Lucro por Ação (R\$)	0,328	0,258	0,362	26,8% ↑	9,5% ↓	0,831	1,220	31,9% ↓
ROE (12 meses)	11,0%	11,3%	14,7%	0,3 p.p. ↓	3,7 p.p. ↓	11,0%	14,7%	3,7 p.p. ↓
ROE (anualizado)	12,3%	10,0%	13,4%	2,3 p.p. ↑	1,2 p.p. ↓	10,6%	15,1%	4,6 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.340	2.077	1.693	12,6% ↑	38,2% ↑	2.340	1.693	38,2% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.415)	(1.253)	(999)	12,9% ↑	41,6% ↑	(1.415)	(999)	41,6% ↑
Resultado a Apropriar	925	825	695	12,1% ↑	33,1% ↑	925	695	33,1% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	39,5%	39,7%	41,0%	0,2 p.p. ↓	1,5 p.p. ↓	39,5%	41,0%	1,5 p.p. ↓
Geração de Caixa	306	214	(198)	43,2% ↑	-	339	(149)	-
Dívida líquida (caixa líquido)	733	1.039	714	29,5% ↓	2,6% ↑	733	714	2,6% ↑
Dívida Líquida / PL Total	13,3%	19,3%	14,0%	6,1 p.p. ↓	0,7 p.p. ↓	13,3%	14,0%	0,7 p.p. ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	0,80x	1,13x	0,68x	29,9% ↓	17,2% ↑	0,80x	0,68x	17,2% ↑

Desempenho Operacional - MRV (Operação ex-AHS)

Banco de Terrenos (%MRV)

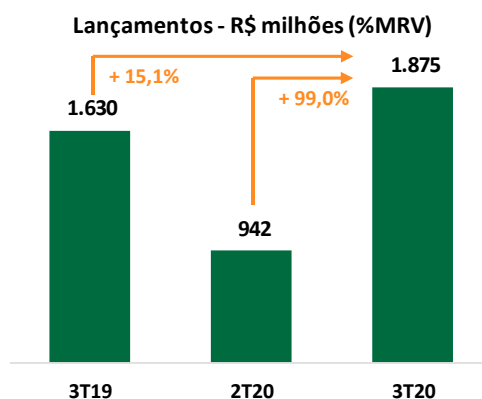
A Companhia possui um robusto *land bank*, com terrenos de qualidade, capazes de sustentar o crescimento de sua operação e tem se mantido atenta às oportunidades de aquisição de novos terrenos neste momento, especialmente para empreendimentos com *funding* do SBPE e para a Luggo.

Banco de Terrenos	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
%MRV								
Land bank (em R\$ bilhões)*	51,8	52,6	50,1	1,6% ↓	3,2% ↑	51,8	50,1	3,2% ↑
Aquisições/Ajustes (R\$ milhões)	1.011	1.470	2.763	31,2% ↓	63,4% ↓	3.200	4.972	35,6% ↓
Número de Unidades	307.652	321.507	312.838	4,3% ↓	1,7% ↓	307.652	312.838	1,7% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	166	162	159	2,7% ↑	4,9% ↑	166	159	4,9% ↑
% Permuta - banco de terreno	51%	51%	50%	0,0 p.p. ↓	1,1 p.p. ↑	51%	50%	1,1 p.p. ↑
% Permuta - aquisições no período	48%	46%	61%	1,9 p.p. ↑	13,2 p.p. ↓	48%	50%	2,1 p.p. ↓

*Land bank contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

Lançamentos (%MRV)

Com a crescente regularização do funcionamento de prefeituras e cartórios em todo o país ao longo do 3T20, a Companhia registrou um crescimento de 99,0% nos lançamentos do trimestre, no comparativo com o 2T20, equivalentes a R\$ 1,87 bilhão, ou 11.106 unidades.



Lançamentos	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
%MRV								
VGv (em R\$ milhões) *	1.875	942	1.630	99,0% ↑	15,1% ↑	3.900	4.531	13,9% ↓
Número de Unidades **	11.106	5.349	9.679	107,6% ↑	14,7% ↑	23.174	27.607	16,1% ↓
Média do Número de unidades por Empreendimento	278	233	248	19,4% ↑	11,9% ↑	269	263	2,5% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil) **	165	174	168	5,1% ↓	1,7% ↓	166	163	1,7% ↑

* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

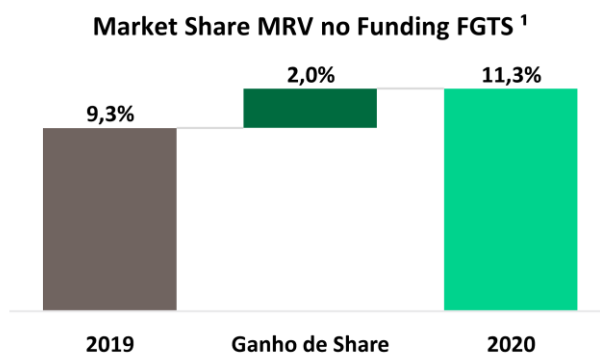
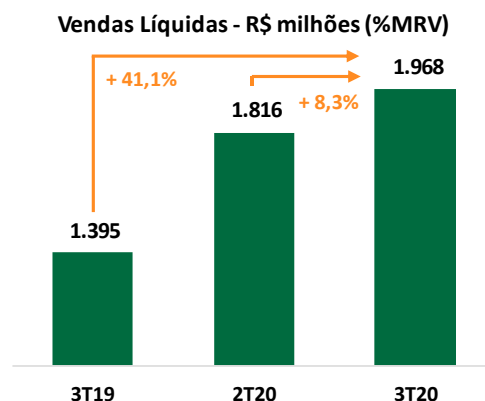
** Contempla os segmentos residencial e LUGGO

Vendas Líquidas Contratadas (%MRV)

Pelo terceiro trimestre consecutivo, a MRV bateu seu recorde histórico de vendas. No 3T20 foi vendido um total de **R\$ 1,97 bilhão, equivalente a 12.183 unidades** (%MRV). Trata-se de um **aumento de 41,1% no comparativo com o 3T19** e de **8,3% frente ao 2T20**.

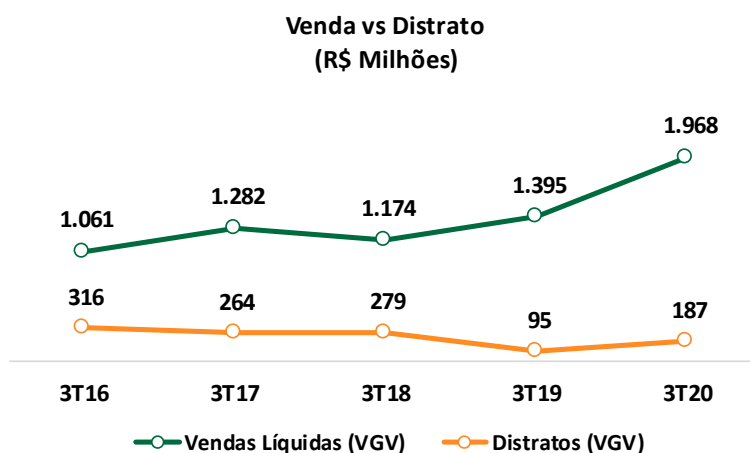
Destacamos, ainda, que a Companhia retomou o processo de Vendas Garantidas em algumas cidades no 3T20.

Este excelente resultado reafirma a robustez da nossa Plataforma Habitacional *Multifunding* e a força do segmento de habitação de média e baixa renda. **Ao longo de 2020, as vendas da Companhia apresentaram um crescente aumento, que refletiu no ganho de market share e na consolidação da MRV como a maior e mais completa construtora do mercado.**



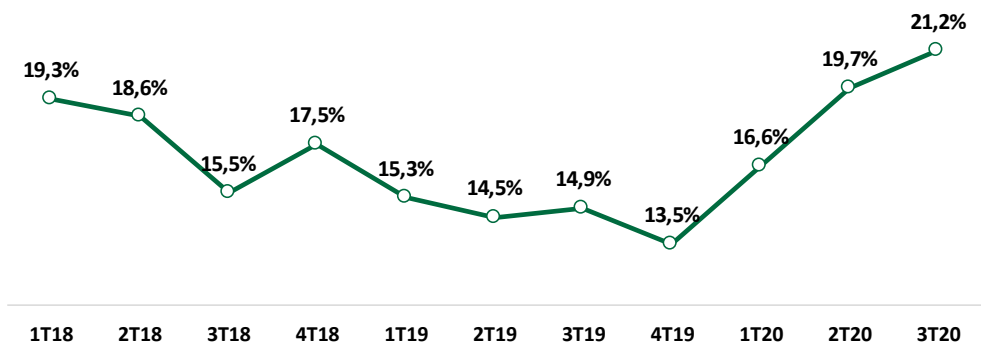
¹ Fonte: Abrainc, Ministério Regional e FGTS. Considera somente unidades repassadas pela funding do FGTS.

Com anos de investimento em uma estrutura tecnológica verdadeiramente inovadora, nossa plataforma de vendas digital se provou um grande diferencial no delicado momento enfrentado com a pandemia do COVID-19 e permitiu à Companhia continuar aumentando suas vendas e participação no mercado.



A **velocidade de vendas (VSO – Vendas sobre Oferta)** registrou mais uma evolução no trimestre, atingindo **21,2%**, o equivalente a um aumento de 6,3 p.p. em relação ao 3T19 e de 1,5 p.p. no comparativo com o 2T20.

VSO - Vendas Líquidas (%MRV)



Vendas Líquidas Contratadas	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
%MRV								
Vendas (em R\$ milhões) *	1.968	1.816	1.395	8,3% ↑	41,1% ↑	5.457	4.023	35,6% ↑
Número de Unidades **	12.183	11.479	8.988	6,1% ↑	35,5% ↑	34.156	26.240	30,2% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil) **	161	155	155	3,3% ↑	3,7% ↑	158	152	4,3% ↑
VSO - vendas líquidas	21%	20%	15%	1,5 p.p. ↑	6,3 p.p. ↑	45%	33%	11,5 p.p. ↑

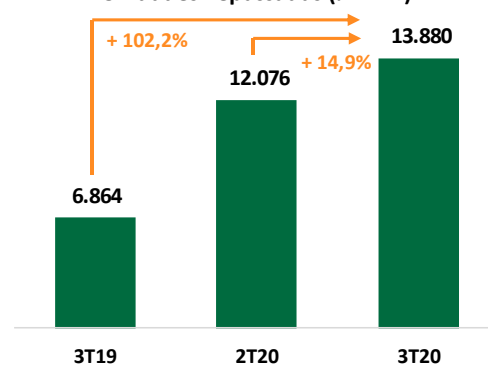
* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

Crédito Imobiliário (%MRV)

A Companhia reportou um **repasso recorde de 13.880 unidades** no 3T20, equivalente a um incremento de 14,9% sobre o recorde anterior, reportado no 2T20, e de 102,2% frente ao 3T19.

Este desempenho se deve, em grande parte, à eficiência apresentada pela Caixa Econômica Federal nos repasses, que têm se mostrado estáveis desde a desobrigação da participação da União no pagamento dos subsídios, ocorrida no 1T20.

Unidades Repassadas (%MRV)



Crédito Imobiliário	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
%MRV								
Unidades Repassadas	13.880	12.076	6.864	14,9% ↑	102,2% ↑	32.708	24.736	32,2% ↑
Empreendimentos Contratados (em unidades)	13.631	14.053	7.859	3,0% ↓	73,4% ↑	35.870	23.704	51,3% ↑

Produção (%MRV)

A Companhia reportou uma **evolução de 20,8% no número de unidades produzidas no trimestre**, no comparativo com o 2T20, **totalizando 9.525 unidades**. Com demanda e venda em patamares elevados desde o início do ano, a Companhia iniciou diversas obras no 3T20 e já possui várias outras obras a serem iniciadas no 4T20.

Produção*	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
%MRV								
Unidades Produzidas	9.525	7.887	10.004	20,8% ↑	4,8% ↓	25.297	30.364	16,7% ↓
Unidades Concluídas	6.897	8.339	9.434	17,3% ↓	26,9% ↓	24.665	25.988	5,1% ↓

* Contempla os segmentos residencial e LUGGO

Estoque a Valor de Mercado (%MRV)

Estoque a valor de mercado	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19
%MRV					
Estoque a valor de mercado (R\$ bilhões)*	7,31	7,41	7,90	1,3% ↓	7,4% ↓
Duração do Estoque **	3,7	4,1	5,7	9,0% ↓	34,4% ↓
Fase de Construção (em VGV)					
Não Iniciada	13%	7%	7%	6,3 p.p. ↑	6,2 p.p. ↑
Em andamento	84%	90%	88%	6,1 p.p. ↓	3,9 p.p. ↓
Encerrada	3%	3%	5%	0,3 p.p. ↓	2,3 p.p. ↓

* Apenas unidades lançadas. Não inclui o landbank.

** Duração do Estoque = Estoque final / Vendas contratadas líquidas (em trimestres)

Desempenho Econômico-Financeiro - MRV (Operação ex-AHS)

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

O aumento registrado no volume de produção do trimestre, aliado ao excelente resultado de vendas do período, permitiu à Companhia reportar uma **Receita Operacional Líquida recorde, totalizando R\$ 1,76 bilhão**, um crescimento de 7,4% frente ao 2T20 e de 12,2% no comparativo com o 3T19.

(em R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Receita operacional líquida	1.760	1.639	1.569	7,4% ↑	12,2% ↑	4.898	4.636	5,7% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(1.263)	(1.174)	(1.107)	7,5% ↑	14,1% ↑	(3.513)	(3.214)	9,3% ↑
Lucro bruto	497	465	462	7,0% ↑	7,5% ↑	1.385	1.422	2,6% ↓
Margem bruta (%)	28,3%	28,4%	29,5%	0,1 p.p. ↓	1,2 p.p. ↓	28,3%	30,7%	2,4 p.p. ↓

Custo Financeiro Alocado ao CMV

(em R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Encargos Financeiros apropriados ao resultado	(45)	(46)	(46)	3,2% ↓	2,3% ↓	(137)	(141)	2,7% ↓
% da Receita Líquida	2,6%	2,8%	2,9%	0,3 p.p. ↓	0,1 p.p. ↓	2,8%	3,0%	0,2 p.p. ↓
Lucro Bruto com juros	497	465	462	7,0% ↑	7,5% ↑	1.385	1.422	2,6% ↓
Lucro Bruto ex. juros	542	511	508	6,1% ↑	6,6% ↑	1.522	1.563	2,6% ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	30,8%	31,2%	32,4%	0,4 p.p. ↓	1,6 p.p. ↓	31,1%	33,7%	2,6 p.p. ↓

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) e Outras Receitas (Despesas) Operacionais

(em R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Despesas comerciais	(168)	(160)	(151)	4,6% ↑	11,1% ↑	(476)	(441)	7,8% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	9,5%	9,8%	9,6%	0,2 p.p. ↓	0,1 p.p. ↓	9,7%	9,5%	0,2 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas (%)	8,5%	8,8%	10,8%	0,3 p.p. ↓	2,3 p.p. ↓	8,7%	11,0%	2,2 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	(99)	(92)	(89)	8,2% ↑	11,7% ↑	(284)	(269)	5,8% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	5,6%	5,6%	5,7%	0,0 p.p. ↑	0,0 p.p. ↓	5,8%	5,8%	0,0 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas (%)	5,0%	5,0%	6,4%	0,0 p.p. ↓	1,3 p.p. ↓	5,2%	6,7%	1,5 p.p. ↓

No 3T20 a MRV efetuou, através da ABRAINC, uma contribuição de R\$ 1,5 milhão para o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD/ONU). Trata-se de uma despesa não recorrente que impactou na linha de Despesas Gerais e Administrativas do trimestre.

Adicionalmente, dando prosseguimento ao movimento de terceirização de parte do *back office* da Companhia, uma estratégia que permitirá economias futuras, foi reportada uma despesa não recorrente de R\$ 1,1 milhão que também impactou o G&A do 3T20.

Com todos os efeitos não recorrentes, as despesas de G&A do trimestre cresceram em 8,2% no comparativo com o 2T20 e 11,7% frente ao 3T19. Cabe ressaltar, entretanto, que as Despesas de G&A/ROL permanecem em linha com o apresentado nos períodos anteriores. Excluindo-se os R\$ 3 milhões de despesas extraordinárias, a despesas com G&A do trimestre totalizam R\$ 96 milhões.

(em R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Outras despesas (receitas) operacionais	(33)	(31)	(32)	5,3% ↑	1,9% ↑	(95)	(91)	4,5% ↑

Equivalência Patrimonial

(em R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Equivalência Patrimonial	(13)	(15)	(16)	14,1% ↓	16,4% ↓	(39)	(48)	19,2% ↓

PRIME e MRL (em R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Receita Operacional Líquida - ROL	168	171	164	1,6% ↓	2,5% ↑	492	423	16,3% ↑
Lucro Bruto	50	51	52	2,9% ↓	4,3% ↓	146	126	16,1% ↑
Margem Bruta (%)	29,6%	30,0%	31,8%	0,4 p.p. ↓	2,1 p.p. ↓	29,7%	29,7%	0,0 p.p. ↓
Lucro Líquido	23	20	20	16,9% ↑	15,0% ↑	56	31	81,0% ↑
Margem Líquida (%)	13,6%	11,4%	12,1%	2,1 p.p. ↑	1,5 p.p. ↑	11,5%	7,4%	4,1 p.p. ↑

As subsidiárias **Prime e MRL continuam a apresentar melhora em seus resultados, tendo reportado um lucro líquido de R\$ 23 milhões no trimestre**, um acréscimo de 16,9% no comparativo com o 2T20.

No 3T20, as duas subsidiárias apresentaram uma evolução de 2,1 p.p. na Margem Líquida, no comparativo com o 2T20, e de 1,5 p.p. frente ao 3T19, alcançando 13,6% no 3T20.

Resultado Financeiro

(em R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Despesas financeiras	(20)	(18)	(16)	10,1% ↑	27,1% ↑	(49)	(45)	9,1% ↑
Receitas financeiras	17	18	33	2,4% ↓	48,3% ↓	48	94	48,5% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes	19	16	19	21,8% ↑	0,2% ↓	62	55	12,4% ↑
Total	17	15	37	7,9% ↑	54,8% ↓	62	104	40,9% ↓

(em R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Resultado financeiro	17	15	37	7,9% ↑	54,8% ↓	62	104	40,9% ↓
Encargos Financeiros apropriados ao resultado	(45)	(46)	(46)	3,2% ↓	2,3% ↓	(137)	(141)	2,7% ↓
Total ajustado	(28)	(31)	(9)	8,8% ↓	209,3% ↑	(75)	(36)	108,0% ↑

No 3T20 foi observado um resultado de Receitas Financeiras em linha com o 2T20 e uma queda de 48,3% no comparativo com o 3T19. Esse resultado se deve a uma redução significativa do rendimento efetivo das aplicações, em função da redução da taxa de Juros e da queda na marcação a mercado dos títulos públicos, o que impactou a rentabilidade dos fundos.

EBITDA

(em R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	201	182	212	10,6% ↑	5,0% ↓	553	678	18,4% ↓
(+) Depreciações e Amortizações	23	19	27	22,7% ↑	14,6% ↓	62	65	4,8% ↓
(-) Resultado Financeiro	(17)	(15)	(37)	7,9% ↑	54,8% ↓	(62)	(104)	40,9% ↓
(+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado	45	46	46	3,2% ↓	2,3% ↓	137	141	2,7% ↓
EBITDA	253	232	248	9,0% ↑	1,9% ↑	690	779	11,4% ↓
Margem EBITDA	14,4%	14,2%	15,8%	0,2 p.p. ↑	1,5 p.p. ↓	14,1%	16,8%	2,7 p.p. ↓

Lucro Líquido

Em função do aumento registrado na Receita Operacional Líquida no 3T20, o **Lucro líquido da Companhia apresentou um aumento de 26,6% no comparativo com o 2T20**, voltando ao patamar observado no 3T19.

(em R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Lucro Líquido	158	124	160	26,6% ↑	1,6% ↓	397	539	26,4% ↓
% Margem Líquida	9,0%	7,6%	10,2%	1,4 p.p. ↑	1,3 p.p. ↓	8,1%	11,6%	3,5 p.p. ↓

Resultado a apropriar

(em R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.340	2.077	1.693	12,6% ↑	38,2% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.415)	(1.253)	(999)	12,9% ↑	41,6% ↑
Resultado a apropriar	925	825	695	12,1% ↑	33,1% ↑
Margem do Resultado a apropriar %	39,5%	39,7%	41,0%	0,2 p.p. ↓	1,5 p.p. ↓

Balanço Patrimonial - MRV (Operação ex-AHS)

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras (Títulos e Valores Mobiliários)

(em R\$ milhões)	set/20	jun/20	set/19	Var. Set/20 x Jun/20	Var. Set/20 x Set/19
Caixa e equivalentes de caixa	1.007	1.630	498	38,3% ↓	102,0% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	1.748	928	1.710	88,3% ↑	2,2% ↑
Caixa total	2.754	2.558	2.208	7,7% ↑	24,7% ↑

Clientes por Incorporação de Imóveis

(em R\$ milhões)	set/20	jun/20	set/19	Var. Set/20 x Jun/20	Var. Set/20 x Set/19
Clientes	3.762	3.659	2.991	2,8% ↑	25,8% ↑
Ajuste a valor presente	(65)	(64)	(56)	1,7% ↑	15,8% ↑
Provisão para risco de crédito	(269)	(251)	(218)	7,0% ↑	23,1% ↑
Clientes por Incorporação de Imóveis	3.428	3.344	2.716	2,5% ↑	26,2% ↑
Circulante	1.809	1.806	1.656	0,2% ↑	9,2% ↑
Não circulante	1.619	1.538	1.060	5,3% ↑	52,8% ↑

A carteira MRV apresentou um crescimento em linha com o crescimento de vendas da Companhia. Cabe ressaltar que a carteira concedida como percentual das vendas, bem como o parcelamento concedido, sofreu redução no período.

Carteira MRV (R\$ milhões)	Set/20	Jun/20	Set/19	Var.Set/20 x Jun/20	Var.Set/20 x Set/19
Após entrega de chaves	1.062	979	772	8,4% ↑	37,5% ↑
Antes da entrega de chaves	1.135	986	830	15,1% ↑	36,8% ↑
Total	2.197	1.966	1.602	11,8% ↑	37,2% ↑

Adiantamento de Clientes

(em R\$ milhões)	set/20	jun/20	set/19	Var. Set/20 x Jun/20	Var. Set/20 x Set/19
12 meses	231	191	191	21,0% ↑	21,2% ↑
13 a 24 meses	185	240	298	23,1% ↓	38,0% ↓
Após 24 meses	140	168	240	16,4% ↓	41,5% ↓
Total	556	599	728	7,1% ↓	23,7% ↓
Adiantamentos por recebimentos	83	58	69	43,5% ↑	19,6% ↑
Adiantamentos por permutas	473	541	659	12,5% ↓	28,2% ↓
Total	556	599	728	7,1% ↓	23,7% ↓

Estoque (imóveis a comercializar)

(em R\$ milhões)	set/20	jun/20	set/19	Var. Set/20 x Jun/20	Var. Set/20 x Set/19
Imóveis em construção	2.407	2.517	2.659	4,4% ↓	9,5% ↓
Imóveis concluídos	144	145	258	0,5% ↓	44,1% ↓
Estoque de terrenos	5.491	5.388	5.534	1,9% ↑	0,8% ↓
Adiantamento a fornecedores	74	72	53	2,2% ↑	39,7% ↑
Estoque de materiais	0	0	0	21,1% ↓	19,6% ↑
Total	8.117	8.123	8.505	0,1% ↓	4,6% ↓
Circulante	3.722	3.721	3.963	0,0% ↑	6,1% ↓
Não circulante	4.395	4.402	4.542	0,2% ↓	3,2% ↓

Cronograma de Vencimento da Dívida

(em R\$ milhões)	Financiamento à Construção	Dívida Corporativa*	Total
12 meses	42	558	600
13 a 24 meses	74	443	517
25 a 36 meses	49	815	864
37 a 48 meses	2	836	838
48 meses em diante	0	722	722
Dívida Total	167	3.375	3.541

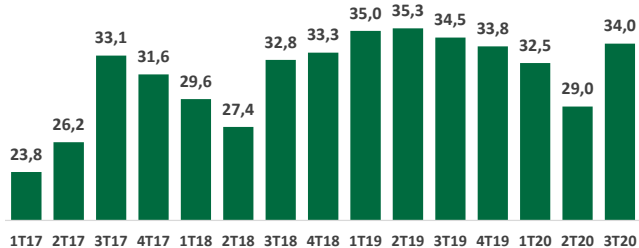
* Inclui arrendamento mercantil e Finame

Custo médio ponderado da dívida da MRV

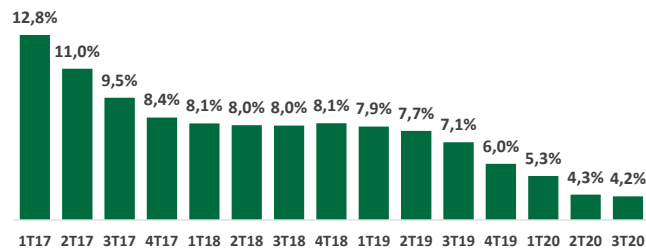
(R\$ Milhões)	Saldo Devedor Set/20	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
CDI	3.375	95,3%	CDI + 2,08%
TR	167	4,7%	TR + 8,11%
Total	3.541	100,0%	4,24%

Detalhamento da Dívida

Duration da Dívida Corporativa (em meses)



Custo médio ponderado da Dívida Total (a.a.)



A Companhia concluiu uma captação de R\$ 500 milhões no 3T20, com vencimento em 5 anos (*bullet*), com juros semestrais, o que levou o *Duration* da Dívida Corporativa de 29 para 34 meses.

(em R\$ milhões)	Vencimento	Taxa Contratual (a.a)	Saldo Devedor	
			Set/20	Jun/20
Dívida Corporativa			3.375	3.336
Debêntures 2ª emissão (Urba)	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	60	60
Debêntures 4ª emissão (Urba)	04/2025	CDI + 1,50%	40	40
Debêntures - 9ª emissão (2ª série)	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	298	404
Debêntures - 9ª emissão (3ª série)	02/2022	132,2% CDI	98	99
Debêntures - 11ª emissão (1ª série)	09/2020	CDI + 1,00%	-	287
Debêntures - 11ª emissão (2ª série)	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	214	216
Debêntures - 11ª emissão (3ª série)	09/23 a 09/24	122,1% CDI	144	149
Debêntures - 12ª emissão (1ª Série)	07/2023	CDI + 1,40%	300	305
Debêntures - 12ª emissão (2ª Série)	07/24 a 07/25	CDI + 1,70%	52	52
Debêntures - 12ª emissão (3ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	110	111
Debêntures - 12ª emissão (4ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	83	85
Debêntures - 15ª emissão	11/2025	CDI + 1,06%	302	300
Debêntures - 16ª emissão	04/2025	CDI + 1,50%	101	100
Debêntures - 17ª emissão	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	50	50
Debêntures - 18ª emissão	08/2025	CDI + 2,40%	499	-
CCB que lastrearam a operação de CRI	06/20 a 06/21	CDI + 1,60%	-	57
3ª emissão de debêntures da Urba que lastreou a operações de CRI	03/2024	CDI + 0,20%	58	58
13ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	09/23 a 09/24	100% CDI	292	291
14ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	05/2024	100,4% CDI	359	357
Capital de Giro (MRV)	04/2022	CDI + 3,10%	202	202
1ª Nota Promissória - 1ª Série	11/2020	CDI + 2,50%	3	3
1ª Nota Promissória - 2ª Série	05/2021	CDI + 2,50%	98	97
Leasing	03/18 a 05/23	CDI + 2,00% a + 2,93%	11	13
Financiamento à construção			167	324
Financiamento à construção	12/20 a 02/24	TR + 8,30%	162	318
Capital de Giro (Urba) - TR	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	5	5
Total			3.541	3.659

Dívida Líquida MRV Consolidado (Operação ex-AHS)

A forte geração de caixa apresentada pela MRV no 3T20 permitiu a redução da Dívida Líquida Total da Companhia em 3,2% no comparativo com o 2T20, reduzindo de R\$ 3,66 bilhões em julho de 2020 para R\$ 3,54 bilhões em setembro de 2020.

(em R\$ milhões)	set/20	jun/20	set/19	Var. Set/20 x Jun/20	Var. Set/20 x Set/19
Dívida total	3.541	3.659	2.960	3,2% ↓	19,6% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	(2.754)	(2.558)	(2.208)	7,7% ↑	24,7% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	(54)	(62)	(38)	11,9% ↓	43,9% ↑
Dívida Líquida*	733	1.039	714	29,5% ↓	2,6% ↑
Total do Patrimônio Líquido	5.512	5.372	5.117	2,6% ↑	7,7% ↑
Dívida Líquida / PL Total	13,3%	19,3%	14,0%	6,1 p.p. ↓	0,7 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	921	916	1.052	0,5% ↑	12,4% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	0,80x	1,13x	0,68x	29,9% ↓	17,2% ↑

* Considera o ganho com Instrumentos Financeiros Derivativos

Risco Corporativo e Covenants

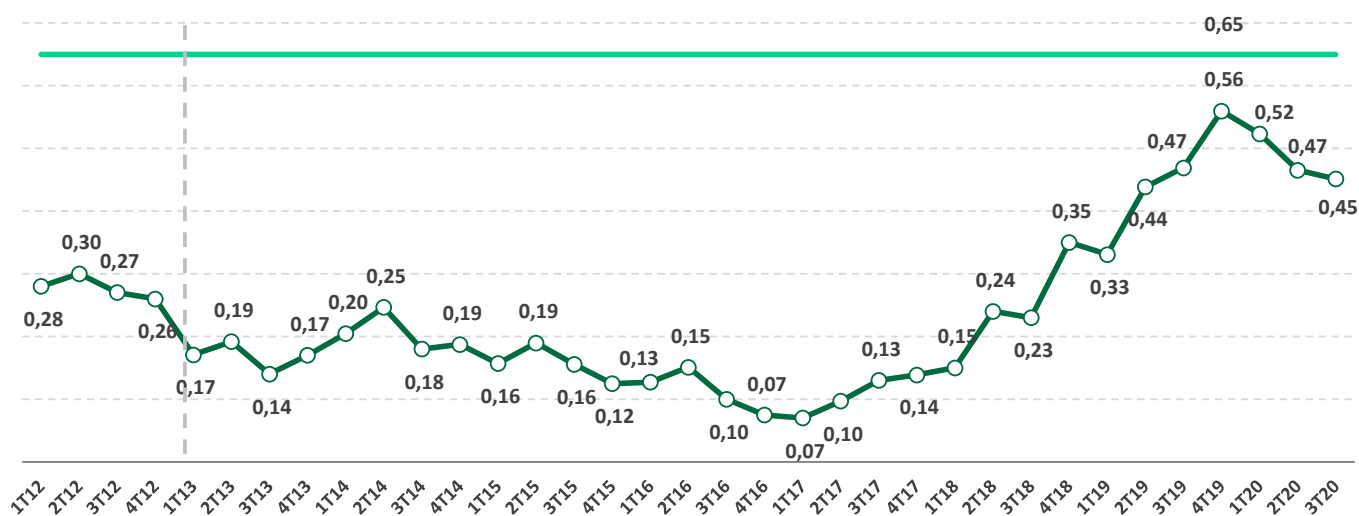


brAAA



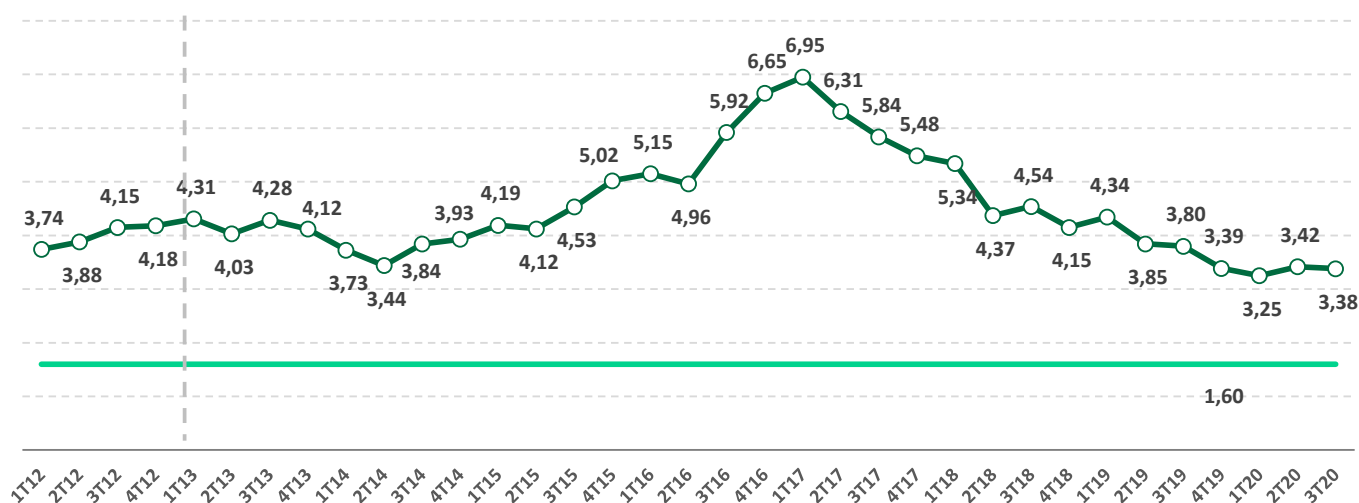
brAA-

Covenant de Dívida (Incluindo AHS)



$$\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,65$$

Covenant de Recebíveis (Incluindo AHS)



$$\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a pagar} + \text{Custo a apropriar}} > 1,6$$

URBA

Operação Urba	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
Land Bank *								
Land bank (em R\$ milhões - %Urba)	1.961	1.053	952	86,2% ↑	105,9% ↑	1.961	952	105,9% ↑
Landbank Unidades (%Urba)	20.972	10.061	9.843	108,5% ↑	113,1% ↑	20.972	9.843	113,1% ↑
Land bank (em R\$ milhões - 100%)	2.967	1.942	1.700	52,8% ↑	74,5% ↑	2.967	1.700	74,5% ↑
Landbank Unidades (100%)	29.671	16.709	17.042	77,6% ↑	74,1% ↑	29.671	17.042	74,1% ↑
Lançamentos								
Lançamentos (em R\$ milhões - %Urba)	72	22	-	223,0% ↑	-	94	36	159,9% ↑
Lançamentos Unidades (%Urba)	407	84	-	384,2% ↑	-	491	390	25,9% ↑
Lançamentos (em R\$ milhões - 100%)	218	40	-	448,3% ↑	-	258	52	391,7% ↑
Lançamentos Unidades (100%)	1.233	150	-	722,0% ↑	-	1.383	564	145,2% ↑
Vendas Líquidas								
Vendas Líquidas (em R\$ milhões - %Urba)	21	31	5	30,9% ↓	341,4% ↑	60	65	7,9% ↓
Vendas Líquidas Unidades (%Urba)	224	206	71	8,7% ↑	217,0% ↑	521	739	29,4% ↓
Vendas Líquidas (em R\$ milhões - 100%)	31	52	6	39,9% ↓	377,1% ↑	93	71	30,2% ↑
Vendas Líquidas Unidades (100%)	324	344	93	5,8% ↓	248,4% ↑	819	797	2,8% ↑
Produção								
Obras em andamento	4	4	5	0,0% ↑	20,0% ↓	4	5	20,0% ↓
Unidades Produzidas (%Urba)	107	172	54	37,9% ↓	97,8% ↑	360	332	8,4% ↑
Unidades Produzidas (100%)	107	185	135	42,3% ↓	20,7% ↓	401	623	35,5% ↓
Unidades Concluídas (%Urba)	-	-	-	-	-	-	-	-
Unidades Concluídas (100%)	-	-	-	-	-	-	-	-

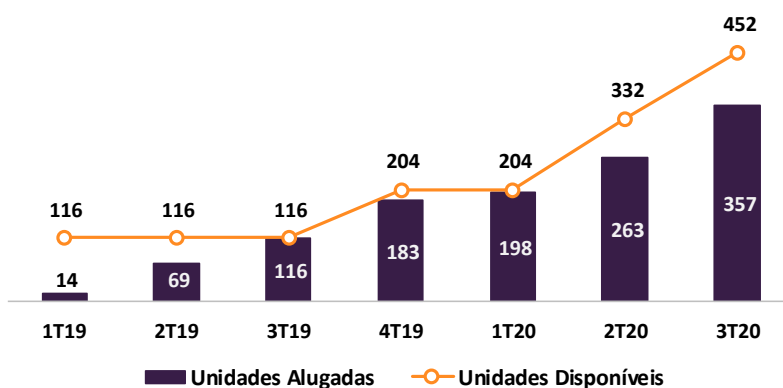
* Land bank do 3T20 inclui terrenos opçionados

LUGGO

A operação da Luggo vem se provando um grande sucesso, atendendo à demanda por apartamentos de qualidade para a locação, pensados para um **público específico, que quer comodidade, tecnologia, conforto, segurança e uma experiência única e agradável**, desde a locação até o dia a dia em casa.

Entre o fechamento do 2T20 e do 3T20, o terceiro empreendimento vendido foi estabilizado, em um processo que durou **apenas 5 meses para atingir 95% de ocupação**. Em Setembro foi posto à locação o quarto e último dos empreendimentos vendidos ao FII LUGG11, que, até o fechamento do 3T20, já totaliza **31,7% das unidades locadas**.

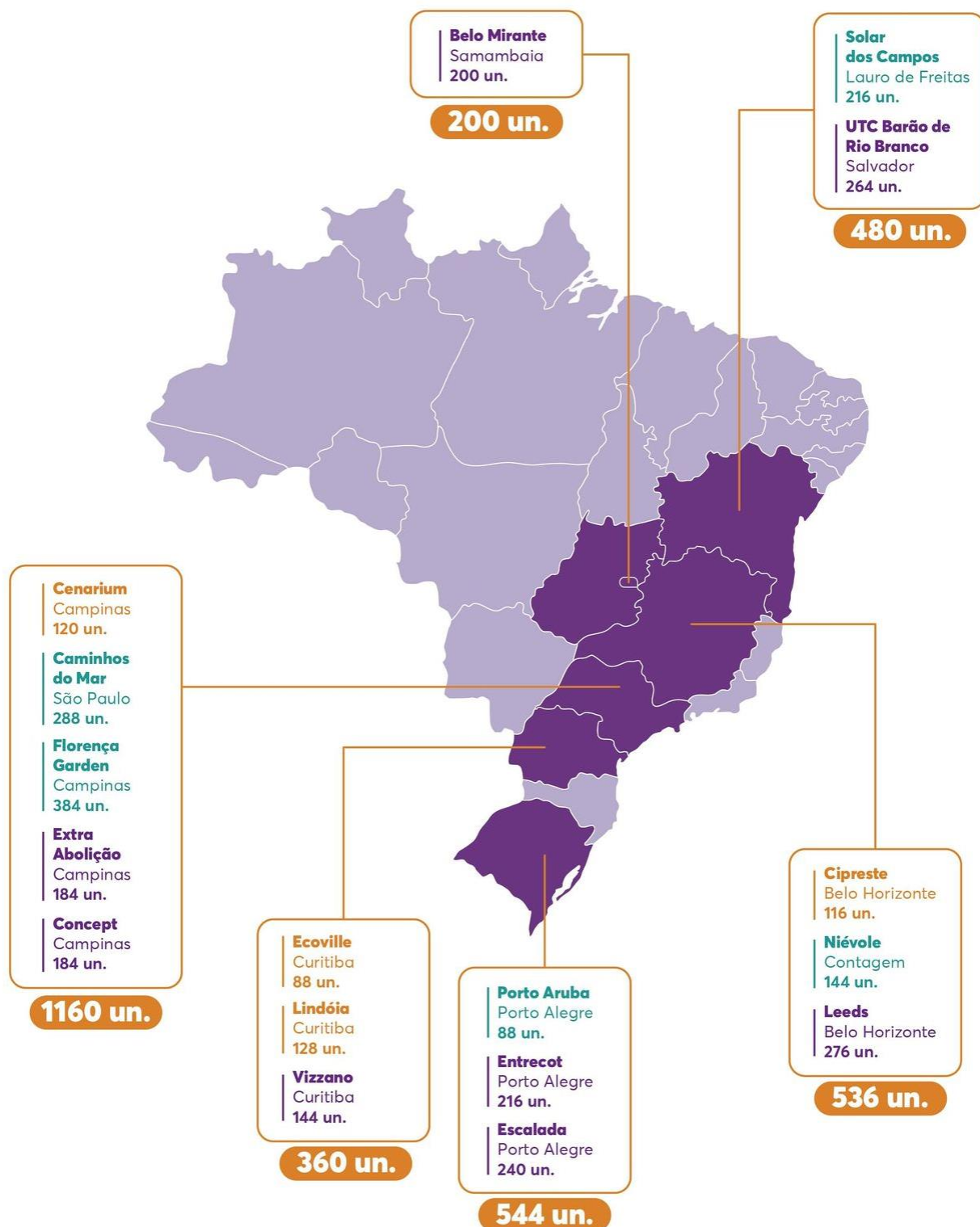
Projetos em Operação - LUGGO



Operação LUGGO	3T20	2T20	Var. 3T20 x 2T20
Land Bank			
Número de Projetos	11	11	0,0% ↑
Unidades	2.089	2.129	1,9% ↓
VGW Estimado (R\$ milhares)	455.203	473.705	3,9% ↓
Projetos em Construção			
Número de Projetos	4	4	0,0% ↑
Unidades	1.032	1.032	0,0% ↑
% Evolução de Obra	14,3%	11,1%	3,2 p.p. ↑
VGW Estimado (R\$ milhares)	210.223	210.223	0,0% ↑

Panorama Luggo

- Vendidos para o fundo LUGG11
- Próximos lançamentos
- Projetos Aprovados | Terrenos Comprados



AHS

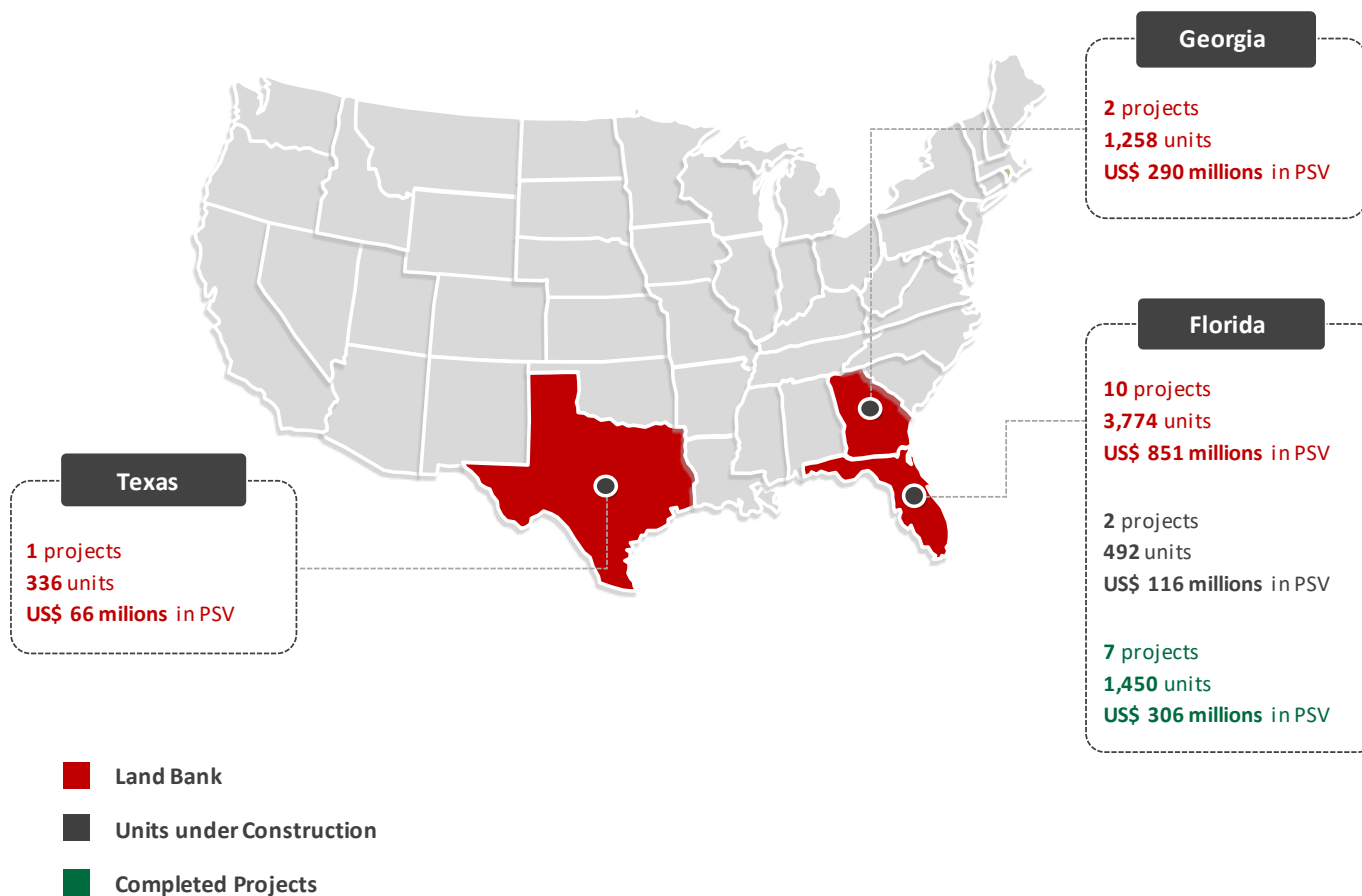
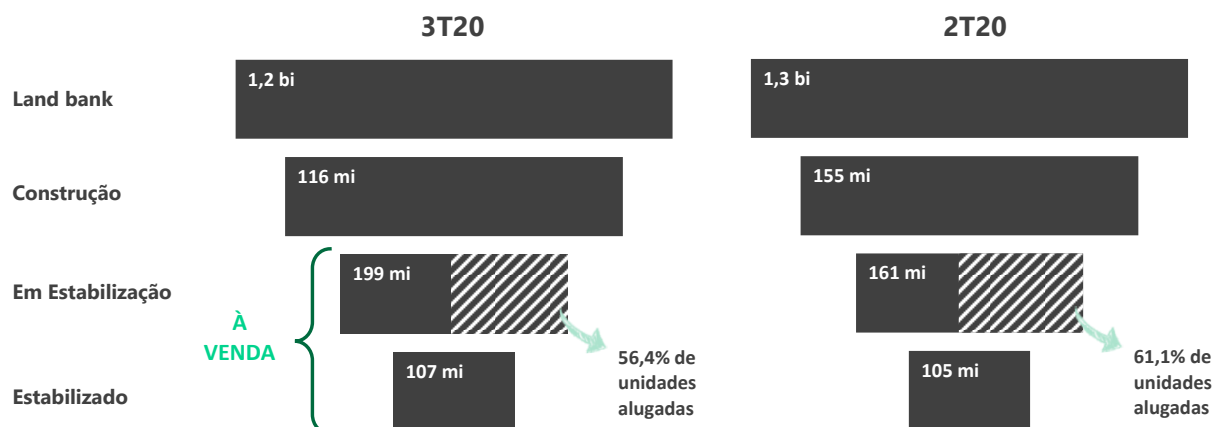
No decorrer do 3T20, mais um empreendimento passou da etapa de construção para a estabilização, totalizando US\$ 199 milhões em VGV, além dos US\$ 107 milhões dos empreendimentos já estabilizados. **Com isso, a AHS possui um total de US\$ 306 milhões em negociação.**

Importante ressaltar que, mesmo com a inclusão de mais um empreendimento para a estabilização dentro do 3T20, o percentual de unidades alugadas se manteve muito elevado, caindo de 61,1% para 56,4%, **o que indica que a velocidade de locação dos empreendimentos em estabilização continua excelente.**

Operação AHS	3T20	2T20	Var. 3T20 x 2T20
Land Bank *			
Número de Projetos	13	13	0,0% ↑
Unidades	5.368	5.539	3,1% ↓
VGV Estimado (US\$ milhares)	1.207.223	1.258.604	4,1% ↓
Projetos em Construção			
Número de Projetos	2	3	33,3% ↓
Unidades	492	696	29,3% ↓
% Evolução de Obra	51,6%	40,7%	10,9 p.p. ↑
VGV Estimado (US\$ milhares)	116.241	154.701	24,9% ↓
Projetos em Operação			
Em Estabilização			
Número de Projetos	4	3	33,3% ↑
Unidades Disponíveis	900	696	29,3% ↑
Unidades Alugadas	508	425	19,4% ↑
% Unidades Alugadas	56,4%	61,1%	4,7 p.p. ↓
VGV Estimado (US\$ milhares)	198.500	160.897	23,4% ↑
Estabilizados			
Número de Projetos	3	3	0,0% ↑
Unidades Disponíveis	550	550	0,0% ↑
Unidades Alugadas	530	544	2,5% ↓
% Unidades Alugadas	96,4%	98,9%	2,5 p.p. ↓
VGV Estimado (US\$ milhares)	107.000	105.100	1,8% ↑

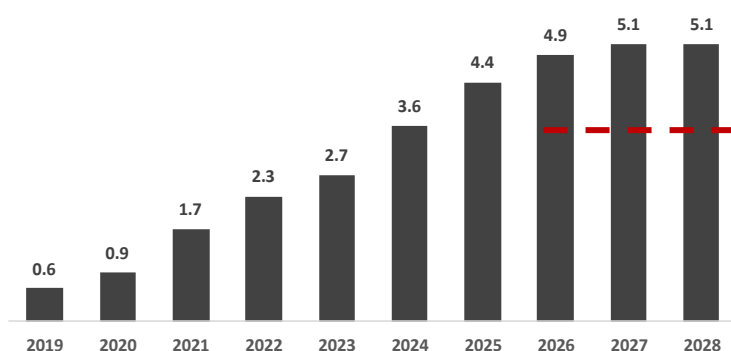
* Inclui terrenos opçionados

Funil Operacional



Conforme o plano de negócios incluído na proposta de investimento aprovada em AGE (Assembleia Geral Extraordinária), a operação da AHS busca atingir a construção e reciclagem de **5 mil unidades anualmente**. Trata-se de uma sólida estratégia que permanece nos planos da Companhia.

Plano de Crescimento Original (em milhares)



5.000 UNIDADES X US\$ 220k = US\$ 1,1 BI

x R\$ 5,66¹

R\$ 6,2 BI

¹ Cotação de fechamento: 04/11/2020

Operação AHS

A operação da AHS apresentou a resiliência esperada em um momento de crise e se recuperou rapidamente do impacto inicial sofrido no mês de março, retornando sua taxa de ocupação e inadimplência para os mesmos níveis pré-pandemia.

Valuation AHS (NAV)

Buscando dar o máximo de transparência possível, o *valuation* da AHS será periodicamente atualizado utilizando-se o mesmo método de valoração dos ativos da companhia (NAV), como feito na proposta de aquisição aprovada pelos acionistas:

NAV AHS (valores em US\$)	3T20	2T19
Operação	147.643.377	109.853.896
Construção	54.946.750	27.979.811
Land bank	48.331.377	19.850.000
Holding	1.844.697	18.249.995
Aumento de capital @jul/19	-	10.000.000
Total	252.766.202	185.933.702

A metodologia utilizada avalia, individualmente, cada um dos empreendimentos, conforme a sua condição, como descrito abaixo:

- **Empreendimentos em operação e vendidos:** (NOI / Cap Rate) - Dívida.
 - NOI considera Vacância, Aluguel e OPEX da data da avaliação;
 - Cap Rate deve ser baseado em negócios reais e materiais públicos na data da avaliação.
- **Empreendimentos em locação e construção:** (Fluxo de Caixa Descontado do NOI esperado na data da avaliação) – (Custo restante da construção).
- **Terrenos:**
 - **Recentemente adquiridos:** Valor contábil;
 - **Se licenciados e com autorização de construção:** Avaliação a valor de mercado.

Balanço Patrimonial - MRV US

ATIVO (US\$ Milhares)	30/09/2020	30/06/2020	Var. Set/20 x Jun/20
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	13.033	17.125	23,9% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	3.045	3.134	2,8% ↓
Clientes por prestação de serviços	791	683	15,8% ↑
Despesas antecipadas	901	919	2,0% ↓
Outros ativos	2.600	1.444	80,1% ↑
Total do ativo circulante	20.370	23.305	12,6% ↓
NÃO CIRCULANTE			
Outros ativos não circulantes	1.931	1.434	34,7% ↑
Propriedades para Investimento	310.479	285.280	8,8% ↑
Imobilizado	6.625	6.891	3,9% ↓
Intangível	2.344	2.071	13,2% ↑
Total do ativo não circulante	321.379	295.676	8,7% ↑
TOTAL DO ATIVO	341.749	318.981	7,1% ↑
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US\$ Milhares)	30/09/2020	30/06/2020	Var. Set/20 x Jun/20
PASSIVO CIRCULANTE			
Fornecedores	11.589	9.673	19,8% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.090	6.358	4,2% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	1.325	852	55,5% ↑
Outras contas a pagar	6.895	5.482	25,8% ↑
Total do passivo circulante	25.899	22.365	15,8% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE			
Instrumentos financeiros derivativos	3.285	3.479	5,6% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	230.939	209.294	10,3% ↑
Outras contas a pagar	438	381	15,0% ↑
Total do passivo não circulante	234.662	213.154	10,1% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	70.405	72.405	2,8% ↓
Participações não controladoras	10.783	11.057	2,5% ↓
Total do Patrimônio Líquido	81.188	83.462	2,7% ↓
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	341.749	318.981	7,1% ↑

Demonstração do Resultado - MRV US

em US\$ milhares	3T20	2T20	Var. 3T20 x 2T20
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	3.631	3.138	15,7% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(3.142)	(2.542)	23,6% ↑
LUCRO BRUTO	490	596	17,9% ↓
<i>Margem Bruta</i>	13,5%	19,0%	5,5 p.p. ↓
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais	(162)	(190)	14,7% ↓
Despesas gerais e administrativas	(2.201)	(2.355)	6,5% ↓
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(241)	(16)	1418,0% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(2.115)	(1.964)	7,6% ↑
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	(1.343)	(1.012)	32,7% ↑
Receitas financeiras	9	36	75,6% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	-	-	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(3.449)	(2.940)	17,3% ↓
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-
LUCRO DO PERÍODO	(3.449)	(2.940)	17,3% ↓
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	(290)	(166)	74,4% ↓
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	(3.159)	(2.774)	13,9% ↓
<i>Margem líquida</i>	-87,0%	-88,4%	1,4 p.p. ↑

Detalhamento da Dívida

(US\$ milhares)	Vencimento	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor Set/20
Financiamento à Construção (modelo Americano análogo ao SFH)			184.098
Construction Loan			59.639
Coral Reef	fevereiro, 2022	LIBOR 1M + 2,00%	22.964
Pine Groves	abril, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	15.395
Tamiami Landings	setembro, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	12.909
Banyan Ridge	março, 2022	LIBOR 1M + 2,15%	8.372
Permanent Loan			124.459
Mangonia Lake	maio, 2023	LIBOR 1M + 2,25%	28.500
Princeton Groves	outubro, 2027	Pré-fixada em 4,38%	24.395
Lake Worth	maio, 2026	Pré-fixada em 3,95%	23.532
Lake Osborne	dezembro, 2027	Pré-fixada em 4,63%	13.032
Deering Groves	novembro, 2029	Pré-fixada em 3,15%	35.000
Dívida Corporativa			54.091
Linha de Crédito Privado	abril, 2021	LIBOR 1M + 3,00%	5.000
Vehicle Loan	dezembro, 2022	Pré-fixada em 5,94%	32
Dívida Corporativa Itaú	fevereiro, 2025	Pré-fixada em 4,00%	47.209
SBA CARES Loan	abril, 2022	Pré-fixada em 1,00%	1.850
Custo de Captação			(1.160)
Total			237.030

Cronograma de Vencimento da Dívida

(US\$ milhares)	Construction Loan	Permanent Loan	Dívida Corporativa	Custo de Captação	Total
12 meses	-	1.076	5.230	(216)	6.090
13 a 24 meses	59.639	1.123	1.859	(216)	62.406
25 a 36 meses	-	30.392	2	(194)	30.200
37 a 48 meses	-	2.002	-	(150)	1.852
Após 48 meses	-	89.865	47.000	(383)	136.482
Total	59.639	124.459	54.091	(1.160)	237.030

Relações com Investidores

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Augusto Pinto de Moura Andrade

Gestor Executivo de Relações com Investidores

Relações com Investidores

Tel.: +55 (31) 3615-8153

E-mail: ri@mrsv.com.br

Website: ri.mrv.com.br

ANEXOS

As demonstrações contábeis que são **apresentadas nos anexos I, II e III**, a seguir, referem-se a estrutura patrimonial e resultado consolidado da companhia, **incluindo a operação da MRV no exterior (AHS Residential)**.

Os anexos **IV, V e VI**, por sua vez, se referem **apenas à operação da MRV no Brasil, (ex-AHS Residential)**.

ANEXO I - Demonstração do Resultado MRV Consolidado [R\$ milhões]

em R\$ milhões	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.780	1.656	1.569	7,5% ↑	13,4% ↑	4.944	4.636	6,6% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(1.280)	(1.188)	(1.107)	7,7% ↑	15,7% ↑	(3.553)	(3.214)	10,5% ↑
LUCRO BRUTO	500	468	462	6,9% ↑	8,1% ↑	1.392	1.422	2,2% ↓
<i>Margem Bruta</i>	28,1%	28,2%	29,5%	0,2 p.p. ↓	1,4 p.p. ↓	28,1%	30,7%	2,5 p.p. ↓
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(168)	(161)	(151)	4,5% ↑	11,7% ↑	(478)	(441)	8,4% ↑
Despesas gerais e administrativas	(111)	(104)	(89)	6,4% ↑	25,0% ↑	(315)	(269)	17,4% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(34)	(31)	(32)	9,2% ↑	5,9% ↑	(96)	(91)	6,1% ↑
Resultado de Equivalência Patrimonial	(13)	(15)	(16)	14,1% ↓	16,4% ↓	(39)	(48)	19,2% ↓
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	173	156	175	11,2% ↑	1,0% ↓	463	574	19,3% ↓
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(27)	(24)	(16)	13,8% ↑	73,4% ↑	(67)	(45)	49,8% ↑
Receitas financeiras	17	18	33	3,2% ↓	48,2% ↓	49	94	48,2% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	19	16	19	21,8% ↑	0,2% ↓	62	55	12,4% ↑
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	183	166	212	10,3% ↑	13,7% ↓	507	678	25,3% ↓
Imposto de renda e contribuição social	(37)	(35)	(33)	6,8% ↑	11,0% ↑	(104)	(99)	5,7% ↑
LUCRO DO PERÍODO	146	131	179	11,3% ↑	18,3% ↓	403	579	30,5% ↓
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	5	22	18	76,3% ↓	71,8% ↓	48	40	20,3% ↑
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	141	109	160	28,8% ↑	12,2% ↓	354	539	34,3% ↓
<i>Margem Líquida</i>	7,9%	6,6%	10,2%	1,3 p.p. ↑	2,3 p.p. ↓	7,2%	11,6%	4,5 p.p. ↓
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO	0,292	0,226	0,362	29,1% ↑	19,3% ↓	0,741	1,220	39,3% ↓

ANEXO II - Balanço Patrimonial MRV Consolidado [R\$ milhões] - Ativo

ATIVO	30/09/2020	30/06/2020	30/09/2019	Var. Set/20 x Jun/20	Var. Set/20 x Set/19
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	1.080	1.724	498	37,3% ↓	116,7% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	1.742	901	1.676	93,3% ↑	4,0% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.809	1.806	1.656	0,2% ↑	9,2% ↑
Clientes por prestação de serviços	6	6	1	9,5% ↑	412,1% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.722	3.721	3.963	0,0% ↑	6,1% ↓
Tributos Correntes a Recuperar	84	94	88	10,2% ↓	4,5% ↓
Despesas antecipadas	99	95	92	3,7% ↑	7,4% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Outros ativos	116	104	59	11,4% ↑	94,2% ↑
Total do ativo circulante	8.658	8.451	8.034	2,5% ↑	7,8% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	22	44	34	48,8% ↓	33,7% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	1.619	1.538	1.060	5,3% ↑	52,8% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.395	4.402	4.542	0,2% ↓	3,2% ↓
Créditos com empresas ligadas	47	42	53	12,9% ↑	10,8% ↓
Despesas antecipadas	46	40	30	15,1% ↑	54,8% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	54	62	38	11,9% ↓	43,9% ↑
Outros ativos não circulantes	155	172	118	9,5% ↓	32,0% ↑
Participações em Investidas	(1)	8	81	113,5% ↓	101,3% ↓
Propriedades para investimento	1.866	1.664	86	12,1% ↑	2064,0% ↑
Imobilizado	545	544	471	0,3% ↑	15,7% ↑
Intangível	158	148	110	6,5% ↑	43,3% ↑
Total do ativo não circulante	8.908	8.663	6.622	2,8% ↑	34,5% ↑
TOTAL DO ATIVO	17.566	17.114	14.657	2,6% ↑	19,9% ↑

ANEXO II - Balanço Patrimonial MRV Consolidado [R\$ milhões] - Passivo e Patrimônio Líquido

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2020	30/06/2020	30/09/2019	Var. Set/20 x Jun/20	Var. Set/20 x Set/19
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	446	371	382	20,2% ↑	16,8% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	7	5	20,2% ↓	5,8% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	634	914	676	30,6% ↓	6,1% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	1.148	904	846	27,0% ↑	35,7% ↑
Adiantamentos de clientes	231	191	191	21,0% ↑	21,2% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	194	181	174	7,0% ↑	11,6% ↑
Obrigações fiscais	88	84	74	4,4% ↑	18,1% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	41	42	34	2,7% ↓	21,5% ↑
Impostos diferidos passivos	64	64	58	0,8% ↓	10,1% ↑
Dividendos propostos	164	164	328	0,0% ↑	50,0% ↓
Passivo a descoberto - Investimentos	165	175	166	5,9% ↓	0,8% ↓
Outras contas a pagar	259	245	219	5,7% ↑	18,3% ↑
Total do passivo circulante	3.439	3.343	3.153	2,9% ↑	9,1% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	14	16	-	8,0% ↓	-
Instrumentos financeiros derivativos	19	19	-	2,7% ↓	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	4.244	3.926	2.284	8,1% ↑	85,8% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.151	3.172	3.227	0,7% ↓	2,4% ↓
Adiantamentos de clientes	325	408	538	20,3% ↓	39,6% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	114	106	107	7,5% ↑	7,2% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	106	106	108	0,5% ↑	1,6% ↓
Impostos diferidos passivos	66	63	43	5,0% ↑	52,7% ↑
Outras contas a pagar	118	126	79	6,7% ↓	48,2% ↑
Total do passivo não circulante	8.157	7.942	6.387	2,7% ↑	27,7% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	5.616	5.465	4.855	2,8% ↑	15,7% ↑
Participações não controladoras	353	364	262	2,8% ↓	34,7% ↑
Total do Patrimônio Líquido	5.970	5.829	5.117	2,4% ↑	16,7% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	17.566	17.114	14.657	2,6% ↑	19,9% ↑

ANEXO III - Demonstração do Fluxo de Caixa MRV Consolidado [R\$ milhões]

Consolidado (R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	146	131	179	11,3% ↑	18,3% ↓	403	579	30,5% ↓
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	157	185	159	15,1% ↓	1,0% ↓	527	400	31,6% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	100	46	(258)	116,6% ↑	-	(253)	(667)	62,0% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(67)	(60)	(172)	10,5% ↑	61,2% ↓	(206)	(375)	45,2% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	336	302	(92)	11,3% ↑	-	471	(62)	860,3% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(799)	(15)	155	5278,6% ↓	-	(310)	(16)	1894,9% ↑
Adiantamentos a empresas ligadas	(15)	(11)	(7)	34,8% ↑	128,6% ↑	(34)	(39)	12,5% ↓
Recebimento de empresas ligadas	10	11	2	5,8% ↓	508,4% ↑	27	29	8,0% ↓
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	(15)	17	(38)	-	60,8% ↑	35	4	719,4% ↑
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(3)	14	(1)	-	93,9% ↑	7	(4)	265,8% ↓
Recebimento pela venda de controladas	2	2	-	0,1% ↑	-	4	-	-
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(153)	(158)	-	3,0% ↑	-	(484)	-	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(38)	(59)	(59)	35,9% ↓	35,8% ↓	(135)	(172)	21,1% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(1.011)	(200)	52	405,5% ↓	-	(891)	(197)	352,2% ↑
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimento pela emissão de ações	-	-	-	-	-	1	-	-
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	0	-	7	-	98,0% ↓	1	9	90,1% ↓
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	18	(7)	(34)	-	-	(5)	30	116,3% ↓
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	748	1.054	390	29,1% ↓	91,9% ↑	2.280	1.708	33,5% ↑
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(732)	(376)	(423)	94,8% ↓	73,2% ↓	(1.447)	(1.596)	9,3% ↓
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	3	(0)	(1)	-	-	4	(1)	664,1% ↓
Transações de capital	(1)	2	2	-	-	3	9	-
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	(164)	100,0% ↓
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	(4)	(32)	(38)	88,5% ↑	90,2% ↑	(17)	(32)	47,4% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	32	641	(97)	95,0% ↓	-	820	(38)	2282,8% ↓
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	(1)	(9)	-	85,9% ↑	-	6	-	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(644)	735	(138)	-	367,2% ↓	405	(296)	236,8% ↑
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do período	1.724	989	636	74,3% ↑	171,0% ↑	675	795	15,1% ↓
No fim do período	1.080	1.724	498	37,3% ↓	116,7% ↑	1.080	498	116,7% ↑

ANEXO IV - Demonstração do Resultado MRV (ex. AHS Residencial) [R\$ milhões]

em R\$ milhões	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.760	1.639	1.569	7,4% ↑	12,2% ↑	4.898	4.636	5,7% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(1.263)	(1.174)	(1.107)	7,5% ↑	14,1% ↑	(3.513)	(3.214)	9,3% ↑
LUCRO BRUTO	497	465	462	7,0% ↑	7,5% ↑	1.385	1.422	2,6% ↓
Margem Bruta	28,3%	28,4%	29,5%	0,1 p.p. ↓	1,2 p.p. ↓	28,3%	30,7%	2,4 p.p. ↓
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(168)	(160)	(151)	4,6% ↑	11,1% ↑	(476)	(441)	7,8% ↑
Despesas gerais e administrativas	(99)	(92)	(89)	8,2% ↑	11,7% ↑	(284)	(269)	5,8% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(33)	(31)	(32)	5,3% ↑	1,9% ↑	(95)	(91)	4,5% ↑
Resultado de Equivalência Patrimonial	(13)	(15)	(16)	14,1% ↓	16,4% ↓	(39)	(48)	19,2% ↓
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	185	167	175	10,9% ↑	5,5% ↑	492	574	14,3% ↓
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(20)	(18)	(16)	10,1% ↑	27,1% ↑	(49)	(45)	9,1% ↑
Receitas financeiras	17	18	33	2,4% ↓	48,3% ↓	48	94	48,5% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	19	16	19	21,8% ↑	0,2% ↓	62	55	12,4% ↑
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	201	182	212	10,6% ↑	5,0% ↓	553	678	18,4% ↓
Imposto de renda e contribuição social	(37)	(35)	(33)	6,8% ↑	11,0% ↑	(104)	(99)	5,7% ↑
LUCRO DO PERÍODO	164	147	179	11,6% ↑	7,9% ↓	449	579	22,5% ↓
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	7	23	18	70,4% ↓	63,3% ↓	52	40	29,7% ↑
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	158	124	160	26,6% ↑	1,6% ↓	397	539	26,4% ↓
Margem líquida	9,0%	7,6%	10,2%	1,4 p.p. ↑	1,3 p.p. ↓	8,1%	11,6%	3,5 p.p. ↓
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO	0,328	0,258	0,362	26,8% ↑	9,5% ↓	0,831	1,220	31,9% ↓

ANEXO V - Balanço Patrimonial MRV Consolidado (ex. AHS) [R\$ milhões] - Ativo

ATIVO	30/09/2020	30/06/2020	30/09/2019	Var. Set/20 x Jun/20	Var. Set/20 x Set/19
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	1.007	1.630	498	38,3% ↓	102,0% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	1.725	884	1.676	95,1% ↑	2,9% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.809	1.806	1.656	0,2% ↑	9,2% ↑
Clientes por prestação de serviços	2	2	1	11,1% ↓	33,9% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.722	3.721	3.963	0,0% ↑	6,1% ↓
Tributos Correntes a Recuperar	84	94	88	10,2% ↓	4,5% ↓
Despesas antecipadas	94	90	92	3,9% ↑	1,9% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Outros ativos	101	96	59	5,3% ↑	69,6% ↑
Total do ativo circulante	8.544	8.324	8.034	2,6% ↑	6,3% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	22	44	34	48,8% ↓	33,7% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	1.619	1.538	1.060	5,3% ↑	52,8% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.395	4.402	4.542	0,2% ↓	3,2% ↓
Créditos com empresas ligadas	47	42	53	12,9% ↑	10,8% ↓
Despesas antecipadas	46	40	30	15,1% ↑	54,8% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	54	62	38	11,9% ↓	43,9% ↑
Outros ativos não circulantes	145	164	118	11,8% ↓	22,8% ↑
Participações em Investidas	(1)	8	81	113,5% ↓	101,3% ↓
Propriedades para investimento	115	102	86	12,7% ↑	33,5% ↑
Imobilizado	508	506	471	0,4% ↑	7,8% ↑
Intangível	145	137	110	5,6% ↑	31,3% ↑
Total do ativo não circulante	7.095	7.044	6.622	0,7% ↑	7,1% ↑
TOTAL DO ATIVO	15.639	15.367	14.657	1,8% ↑	6,7% ↑

ANEXO V - Balanço Patrimonial MRV Consolidado (ex. AHS) [R\$ milhões] - Passivo e Patrimônio Líquido

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2020	30/06/2020	30/09/2019	Var. Set/20 x Jun/20	Var. Set/20 x Set/19
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	380	318	382	19,7% ↑	0,3% ↓
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	7	5	20,2% ↓	5,8% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	600	879	676	31,8% ↓	11,2% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	1.148	904	846	27,0% ↑	35,7% ↑
Adiantamentos de clientes	231	191	191	21,0% ↑	21,2% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	186	176	174	5,6% ↑	7,3% ↑
Obrigações fiscais	88	84	74	4,4% ↑	18,1% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	41	42	34	2,7% ↓	21,5% ↑
Impostos diferidos passivos	64	64	58	0,8% ↓	10,1% ↑
Dividendos propostos	164	164	328	0,0% ↑	50,0% ↓
Passivo a descoberto - Investimentos	165	175	166	5,9% ↓	0,8% ↓
Outras contas a pagar	220	215	219	2,3% ↑	0,5% ↑
Total do passivo circulante	3.293	3.220	3.153	2,3% ↑	4,5% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	14	16	-	8,0% ↓	-
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.941	2.780	2.284	5,8% ↑	28,8% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.151	3.172	3.227	0,7% ↓	2,4% ↓
Adiantamentos de clientes	325	408	538	20,3% ↓	39,6% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	114	106	107	7,5% ↑	7,2% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	106	106	108	0,5% ↑	1,6% ↓
Impostos diferidos passivos	66	63	43	5,0% ↑	52,7% ↑
Outras contas a pagar	115	124	79	7,1% ↓	45,1% ↑
Total do passivo não circulante	6.834	6.775	6.387	0,9% ↑	7,0% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	5.219	5.069	4.855	3,0% ↑	7,5% ↑
Participações não controladoras	293	303	262	3,5% ↓	11,5% ↑
Total do Patrimônio Líquido	5.512	5.372	5.117	2,6% ↑	7,7% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	15.639	15.367	14.657	1,8% ↑	6,7% ↑

ANEXO VI - Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (ex. AHS) [R\$ milhões]

Consolidado ex. AHS (R\$ milhões)	3T20	2T20	3T19	Var. 3T20 x 2T20	Var. 3T20 x 3T19	9M20	9M19	Var. 9M20 x 9M19
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	164	147	179	11,6% ↑	7,9% ↓	449	579	22,5% ↓
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	150	185	159	18,8% ↓	5,5% ↓	510	400	27,3% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	102	46	(258)	122,3% ↑	-	(246)	(667)	63,2% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(71)	(63)	(172)	13,0% ↑	58,5% ↓	(245)	(375)	34,7% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	346	315	(92)	9,6% ↑	-	468	(62)	856,7% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(810)	1	155	-	-	(317)	(16)	1939,5% ↑
Adiantamentos a empresas ligadas	(15)	(11)	(7)	34,8% ↑	128,6% ↑	(34)	(39)	12,5% ↓
Recebimento de empresas ligadas	10	11	2	5,8% ↓	508,4% ↑	27	29	8,0% ↓
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	(20)	17	(38)	-	46,6% ↑	29	4	592,7% ↑
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(3)	(1)	(1)	112,6% ↑	117,9% ↑	(9)	(4)	105,7% ↑
Recebimento pela venda de controladas	2	2	-	0,1% ↑	-	4	-	-
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(13)	(44)	-	70,7% ↓	-	(82)	-	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(34)	(40)	(59)	15,6% ↓	42,2% ↓	(107)	(172)	37,7% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(884)	(67)	52	1220,7% ↓	-	(488)	(197)	147,6% ↑
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimento pela emissão de ações	-	-	-	-	-	1	-	-
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	0	-	7	-	98,0% ↓	1	9	90,1% ↓
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	18	(7)	(34)	-	-	(5)	30	116,3% ↓
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	597	809	390	26,3% ↓	53,1% ↑	1.622	1.708	5,0% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(699)	(237)	(423)	194,8% ↓	65,3% ↓	(1.258)	(1.596)	21,2% ↓
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	3	(0)	(1)	-	-	4	(1)	664,1% ↓
Transações de capital	(1)	2	2	-	-	3	9	-
Dividendos pagos	-	-	-	-	-	-	(164)	100,0% ↓
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	(4)	(32)	(38)	88,5% ↑	90,2% ↑	(17)	(32)	47,4% ↓
Adiantamento de Empresas Ligadas	-	-	-	-	-	-	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(86)	535	(97)	-	12,0% ↑	351	(38)	1035,0% ↓
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(624)	783	(138)	-	352,5% ↓	332	(296)	212,0% ↑
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do período	1.630	847	636	92,4% ↑	156,2% ↑	675	795	15,1% ↓
No fim do período	1.007	1.630	498	38,3% ↓	102,0% ↑	1.007	498	102,0% ↑

Glossário

Área Útil - Soma das áreas úteis de todas as unidades.

Banco de Terrenos (Land bank) - terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

Cash Burn - consumo de caixa medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital, recompra de ações mantidas em tesouraria e os dividendos pagos, quando houver.

Caixa - composto pelo saldo das contas de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (títulos e valores mobiliários).

CPC 47 e Método POC (Percentual de Conclusão) - Para o reconhecimento de Receitas o grupo adotou a partir de 1º de janeiro de 2018, o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes". 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 conclusão" de cada empreendimento.

Dívida Líquida - é a diferença entre o somatório do Caixa & Instrumentos Financeiros Derivativos e a Dívida Total.

Duration - Prazo médio ponderado de vencimento da dívida.

EBITDA - é o lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e da participação de acionistas não controladores. A MRV entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte de suas atividades operacionais e, portanto, esta receita não foi excluída no cálculo do EBITDA. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular o EBITDA de uma maneira diferente da MRV. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização e a participação de acionistas não controladores, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da MRV, que não é afetado por alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida da lucratividade da MRV, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da MRV, que poderiam afetar, de maneira significativa, os lucros da MRV.

Empreendimentos Contratados - Total de unidades que tiveram o financiamento a construção (pessoa jurídica) contratado em uma instituição financeira no período.

Estoque a Valor de Mercado - Equivale ao Valor Geral de Venda do estoque atual da companhia, levando em conta apenas os empreendimentos já lançados. Não considera o *land bank*.

LUGGO - Startup da MRV focada na locação de imóveis construídos exclusivamente para essa finalidade.

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

Minha Casa Minha Vida - O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional.

Novo Mercado - Segmento especial de listagem da BOVESPA, com regras diferenciadas de governança corporativa, do qual a Companhia faz parte a partir de 23 de julho de 2007.

Permuta física - sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Recursos do SFH - Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE).

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar - Se refere ao resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos e seus respectivos custos orçados a incorrer.

RET - Regime Especial de Tributação

ROE - Return On Equity (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido atribuído a acionistas controladores e o valor médio do patrimônio líquido atribuído a acionistas controladores.

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – Financiamento bancário que tem como fonte os recursos da poupança.

Unidades Concluídas - Unidades finalizadas pela engenharia. Registradas após a conclusão da obra.

Unidades Produzidas - Unidades produzidas por medição de evolução da obra, construção equivalente.

Unidades Repassadas - Quantidade de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.

Vendas Contratadas - Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes à venda de Unidades prontas ou para entrega futura.

Vendas Líquidas Contratadas - Vendas Contratadas menos o Valor dos contratos Distratados no período.

VSO - Vendas sobre oferta.

VSO bruta - Vendas Brutas / (Estoque Inicial do período + Lançamentos do Período)

VSO líquida - Vendas líquidas / (Estoque Inicial do período + Lançamentos do Período)

VGV Lançado - Equivale ao total de Unidades lançadas, multiplicado pelo preço médio de venda estimado das unidades.

Aviso

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da MRV são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios.

Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, valores do programa do MCMV, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa, e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

O EBITDA indicado neste relatório representa o lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e da participação de acionistas não controladores. A MRV entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte de suas atividades operacionais e, portanto, esta receita não foi excluída no cálculo do EBITDA. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização e a participação de acionistas não controladores, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da MRV, que não é afetado por alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida da lucratividade da MRV, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da MRV, que poderiam afetar, de maneira significativa, os lucros da MRV, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - KPMG Auditores Independentes ("KPMG") – não prestaram durante os primeiros nove meses de 2020 serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Sobre a MRV

A MRV Engenharia e Participações é a maior incorporadora e construtora da América Latina no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com 41 anos de atuação, presente em 162 cidades, em 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.



Informações Trimestrais - ITR

MRV Engenharia e Participações S.A.

Informações Contábeis Intermediárias, Consolidadas e Individuais, para o trimestre findo em 30 de setembro de 2020 e Relatório de Revisão do Auditor Independente

MRV Engenharia e Participações S.A.

Informações Trimestrais - ITR

30 de setembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais	1
Informações trimestrais revisadas	
Individuais	
Balanços patrimoniais.....	4
Demonstração dos resultados.....	8
Demonstração dos resultados abrangentes	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	12
Demonstração do valor adicionado	14
Consolidadas	
Balanços patrimoniais.....	15
Demonstração dos resultados.....	18
Demonstração dos resultados abrangentes	20
Demonstração dos fluxos de caixa	21
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	23
Demonstração do valor adicionado	25
Notas explicativas às informações trimestrais	26



KPMG Auditores Independentes

Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários

30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Telefone +55 (31) 2128-5700

kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais-ITR

Aos Acionistas e Administradores da
MRV Engenharia e Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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



Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo como CPC 21 e a IAS 34, 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 do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020.

KPMG Auditores Independentes

CRC SP-014428/O-6 F-MG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Felipe Augusto Silva Fernandes", written over a faint, circular stamp.

Felipe Augusto Silva Fernandes

CRC MG-091337/O-5 T-SP

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	13.865.171	12.959.300
1.01	Ativo Circulante	5.632.759	4.975.804
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	465.989	403.876
1.01.01.01	Caixa e Bancos	459.318	288.186
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	6.671	115.690
1.01.03	Contas a Receber	1.011.503	816.227
1.01.03.01	Clientes	1.011.503	816.227
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	1.009.602	814.810
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	1.901	1.417
1.01.04	Estoques	2.329.840	2.488.014
1.01.04.01	Imóveis em Construção	1.364.428	1.619.227
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	68.540	96.352
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	856.176	719.828
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	40.600	52.405
1.01.04.05	Estoques de Materiais	96	202
1.01.06	Tributos a Recuperar	57.604	71.485
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	57.604	71.485
1.01.07	Despesas Antecipadas	59.079	54.122
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.708.744	1.142.080
1.01.08.03	Outros	1.708.744	1.142.080
1.01.08.03.01	Outros Ativos	111.581	103.436
1.01.08.03.02	Títulos e Valores Mobiliários	1.597.163	1.038.644
1.02	Ativo Não Circulante	8.232.412	7.983.496
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.241.364	5.503.087
1.02.01.04	Contas a Receber	804.505	558.433
1.02.01.04.01	Clientes	804.505	558.433
1.02.01.05	Estoques	3.514.481	4.056.593
1.02.01.05.01	Estoque de Terrenos	3.514.481	4.056.593
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	27.911	20.324
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	706.989	677.640
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	706.989	677.640
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	187.478	190.097
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais e Outros	111.291	116.101
1.02.01.10.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	53.860	44.297
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	22.327	29.699
1.02.02	Investimentos	2.371.910	1.909.206
1.02.02.01	Participações Societárias	2.262.318	1.875.695
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.263.352	1.800.020
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	-1.034	75.675
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	109.592	33.511
1.02.03	Imobilizado	477.193	455.229
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	463.483	443.297
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	13.710	11.932
1.02.04	Intangível	141.945	115.974
1.02.04.01	Intangíveis	141.945	115.974
1.02.04.01.02	Intangíveis	93.588	71.508

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	48.357	44.466

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	13.865.171	12.959.300
2.01	Passivo Circulante	2.518.390	2.166.837
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	113.701	80.918
2.01.01.01	Obrigações Sociais	22.646	9.349
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	91.055	71.569
2.01.02	Fornecedores	303.521	215.983
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	303.521	215.983
2.01.03	Obrigações Fiscais	61.830	57.632
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	58.856	54.055
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.682	6.082
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	51.174	47.973
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	19
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	2.974	3.558
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	561.201	649.776
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	233.033	73.996
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	233.033	73.996
2.01.04.02	Debêntures	328.168	575.780
2.01.05	Outras Obrigações	1.458.871	1.146.195
2.01.05.02	Outros	1.458.871	1.146.195
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	163.933	163.933
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	869.519	576.068
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	160.057	151.771
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	66.798	77.850
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	34.639	27.303
2.01.05.02.09	Passivo a Descoberto - Investimentos	163.925	149.270
2.01.06	Provisões	19.266	16.333
2.01.06.02	Outras Provisões	19.266	16.333
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	19.266	16.333
2.02	Passivo Não Circulante	5.730.592	5.950.693
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.743.369	2.351.890
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	821.173	757.599
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	821.173	757.599
2.02.01.02	Debêntures	1.922.196	1.594.291
2.02.02	Outras Obrigações	2.816.303	3.448.565
2.02.02.02	Outros	2.816.303	3.448.565
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	2.480.921	3.045.090
2.02.02.02.04	Adiantamentos de Clientes	230.127	327.150
2.02.02.02.05	Outras Contas a Pagar	105.255	76.325
2.02.03	Tributos Diferidos	31.191	21.332
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	31.191	21.332
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	14.870	10.111
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	16.321	11.221
2.02.04	Provisões	139.729	128.906
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	74.527	72.053
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	313	295
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	42.365	35.327

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	31.804	36.413
2.02.04.01.05	Provisões Ambientais	45	18
2.02.04.02	Outras Provisões	65.202	56.853
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	65.202	56.853
2.03	Patrimônio Líquido	5.616.189	4.841.770
2.03.01	Capital Social Realizado	4.609.424	4.282.130
2.03.02	Reservas de Capital	56.522	49.555
2.03.02.04	Opções Outorgadas	82.831	75.864
2.03.02.07	Gastos com Emissão de Ações	-26.309	-26.309
2.03.04	Reservas de Lucros	497.345	510.085
2.03.04.01	Reserva Legal	34.512	34.512
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	463.953	480.359
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-1.120	-4.786
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	354.102	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	98.796	0
2.03.06.01	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-5.828	0
2.03.06.02	Ajustes Acumulados de Conversão de Moeda	104.624	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	990.669	2.737.807	821.104	2.455.956
3.01.01	Receita Operacional Líquida	990.669	2.737.807	821.104	2.455.956
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-703.361	-1.947.784	-585.940	-1.725.237
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-703.361	-1.947.784	-585.940	-1.725.237
3.03	Resultado Bruto	287.308	790.023	235.164	730.719
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-132.866	-407.600	-83.770	-209.304
3.04.01	Despesas com Vendas	-111.474	-308.510	-95.631	-274.666
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-91.871	-264.435	-81.973	-245.324
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.205	7.562	3.204	11.520
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-28.923	-80.574	-31.913	-80.682
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	95.197	238.357	122.543	379.848
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	154.442	382.423	151.394	521.415
3.06	Resultado Financeiro	6.445	28.082	25.388	67.810
3.06.01	Receitas Financeiras	22.902	67.245	37.279	102.096
3.06.01.01	Receitas Financeiras	14.632	39.123	27.443	74.209
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	8.270	28.122	9.836	27.887
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.457	-39.163	-11.891	-34.286
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	160.887	410.505	176.782	589.225
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-20.303	-56.403	-16.667	-50.052
3.08.01	Corrente	-19.366	-48.120	-14.692	-44.034
3.08.02	Diferido	-937	-8.283	-1.975	-6.018
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	140.584	354.102	160.115	539.173
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	140.584	354.102	160.115	539.173
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,29170	0,74107	0,36211	1,22039
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,28988	0,73709	0,35923	1,21342

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	140.584	354.102	160.115	539.173
4.02	Outros Resultados Abrangentes	6.331	98.796	0	0
4.02.01	Ajustes de Conversão de Moeda	11.277	104.624	0	0
4.02.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-4.946	-5.828	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	146.915	452.898	160.115	539.173

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	137.587	-438.918
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	399.691	367.922
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	354.102	539.173
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	55.482	55.292
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	6.886	5.174
6.01.01.04	Baixa na Venda de Imobilizado	525	728
6.01.01.05	Resultados Financeiros	-10.163	-9.496
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-238.357	-379.848
6.01.01.07	Resultado com Variação de Participação em Controlada em Conjunto	0	-440
6.01.01.08	Provisão para Manutenção de Imóveis	37.157	31.350
6.01.01.09	Provisões para riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	62.318	56.283
6.01.01.10	Provisões para Risco de Crédito	58.324	11.080
6.01.01.11	Amortização de Despesas Antecipadas	64.710	65.181
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	-8.488	-18.991
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	8.283	6.018
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	8.912	6.418
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-262.104	-806.840
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis	-471.550	-294.800
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar	370.179	-168.351
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-77.254	-67.378
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	40.567	-30.931
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	87.538	48.071
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	32.783	11.330
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	44.298	34.302
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	29.046	-4.233
6.01.02.09	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-4.725	5.383
6.01.02.10	Juros Pagos	-161.960	-208.332
6.01.02.11	IRPJ e CSLL Pagos	-40.287	-30.931
6.01.02.12	Realização de Manutenção de Imóveis	-41.638	-46.337
6.01.02.13	Valores pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-69.101	-54.633
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-405.147	128.888
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-2.760.937	-2.702.395
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	2.228.190	2.574.320
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-766.905	-699.583
6.02.04	Recebimento de Partes Relacionadas	738.350	689.970
6.02.05	(Adição) Redução em Investimentos	326.630	428.582
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-98.813	-162.006
6.02.09	Recebimento pela Venda de Investidas	4.419	0
6.02.10	Aquisição de Propriedades para Investimento	-76.081	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	329.673	125.847
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	956	0
6.03.02	Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas	-5.212	-4.895
6.03.04	Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debên	1.290.232	1.132.484

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.03.05	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-960.403	-844.802
6.03.07	Dividendos Pagos	0	-163.948
6.03.10	Recebimentos pelo Exercício de Opção de Ações	894	9.073
6.03.11	Transação de Capital	-878	-1.341
6.03.12	Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos	4.084	-724
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	62.113	-184.183
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	403.876	426.568
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	465.989	242.385

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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	4.282.130	44.769	514.871	0	0	4.841.770
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.282.130	44.769	514.871	0	0	4.841.770
5.04	Transações de Capital com os Sócios	327.294	10.633	-16.406	0	0	321.521
5.04.01	Aumentos de Capital	956	0	0	0	0	956
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.967	0	0	0	6.967
5.04.08	Efeito de Incorporação da MDI	326.338	0	-5.609	0	0	320.729
5.04.09	Transferências de Ações em Tesouraria	0	2.772	-2.772	0	0	0
5.04.10	Ações em Tesouraria Alienadas para Beneficiários de Plano de Opções	0	761	0	0	0	761
5.04.11	Reflexo de Transferências de Ações em Tesouraria de Controlada	0	133	0	0	0	133
5.04.12	Transação de Capital	0	0	-9.538	0	0	-9.538
5.04.13	Reflexo de Retificação de Erro em Controlada	0	0	1.513	0	0	1.513
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	354.102	98.796	452.898
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	354.102	0	354.102
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	98.796	98.796
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	104.624	104.624
5.05.02.06	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	-5.828	-5.828
5.07	Saldos Finais	4.609.424	55.402	498.465	354.102	98.796	5.616.189

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(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	4.079.770	42.187	508.488	0	0	4.630.445
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.079.770	42.187	508.488	0	0	4.630.445
5.04	Transações de Capital com os Sócios	202.360	5.190	-522.525	0	0	-314.975
5.04.08	Capitalização de Reservas	202.360	0	-202.360	0	0	0
5.04.09	Opções de Ações	0	5.190	0	0	0	5.190
5.04.10	Transações de Capital	0	0	-1.341	0	0	-1.341
5.04.11	Ações em Tesouraria Alienadas para Beneficiários de Plano de Opções	0	0	9.073	0	0	9.073
5.04.12	Dividendos Extraordinários	0	0	-327.897	0	0	-327.897
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	539.173	0	539.173
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	539.173	0	539.173
5.07	Saldos Finais	4.282.130	47.377	-14.037	539.173	0	4.854.643

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	2.823.964	2.542.410
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.841.779	2.521.025
7.01.02	Outras Receitas	5.551	5.121
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	34.958	27.344
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-58.324	-11.080
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.969.136	-1.728.552
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.969.136	-1.728.552
7.03	Valor Adicionado Bruto	854.828	813.858
7.04	Retenções	-55.482	-55.292
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-55.482	-55.292
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	799.346	758.566
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	318.283	485.473
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	238.357	379.848
7.06.02	Receitas Financeiras	79.926	105.625
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.117.629	1.244.039
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.117.629	1.244.039
7.08.01	Pessoal	285.730	276.987
7.08.01.01	Remuneração Direta	202.756	195.301
7.08.01.02	Benefícios	64.136	62.340
7.08.01.03	F.G.T.S.	18.838	19.346
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	281.177	256.962
7.08.02.01	Federais	187.242	173.900
7.08.02.02	Estaduais	712	1.974
7.08.02.03	Municipais	93.223	81.088
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	196.620	170.917
7.08.03.01	Juros	136.810	116.411
7.08.03.02	Aluguéis	59.810	54.506
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	354.102	539.173
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	354.102	539.173

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	17.566.329	14.686.323
1.01	Ativo Circulante	8.658.423	7.801.154
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.080.295	674.919
1.01.01.01	Caixa e Bancos	1.037.056	557.802
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	43.239	117.117
1.01.03	Contas a Receber	1.815.343	1.556.427
1.01.03.01	Clientes	1.815.343	1.556.427
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	1.809.302	1.555.145
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	6.041	1.282
1.01.04	Estoques	3.721.589	3.959.745
1.01.04.01	Imóveis em Construção	2.407.016	2.808.239
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	144.210	213.534
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	1.096.285	857.950
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	73.810	79.641
1.01.04.05	Estoques de Materiais	268	381
1.01.06	Tributos a Recuperar	84.309	98.544
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	84.309	98.544
1.01.07	Despesas Antecipadas	98.899	81.814
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.857.988	1.429.705
1.01.08.03	Outros	1.857.988	1.429.705
1.01.08.03.01	Outros Ativos	115.517	98.932
1.01.08.03.02	Títulos e Valores Mobiliários	1.742.471	1.330.773
1.02	Ativo Não Circulante	8.907.906	6.885.169
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	6.339.348	6.172.048
1.02.01.04	Contas a Receber	1.619.129	1.153.277
1.02.01.04.01	Clientes	1.619.129	1.153.277
1.02.01.05	Estoques	4.395.102	4.674.360
1.02.01.05.01	Estoques de Terrenos	4.395.102	4.674.360
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	46.096	30.386
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	47.028	38.518
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	47.028	38.518
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	231.993	275.507
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais e Outros	155.403	151.281
1.02.01.10.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	54.263	44.805
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	22.327	79.421
1.02.02	Investimentos	1.865.463	109.186
1.02.02.01	Participações Societárias	-1.034	75.675
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	-1.034	75.675
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.866.497	33.511
1.02.03	Imobilizado	545.363	485.757
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	527.198	467.663
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	18.165	18.094
1.02.04	Intangível	157.732	118.178
1.02.04.01	Intangíveis	157.732	118.178
1.02.04.01.02	Intangíveis	108.952	71.762
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	48.780	46.416

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	17.566.329	14.686.323
2.01	Passivo Circulante	3.439.275	2.806.114
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	193.845	139.919
2.01.01.01	Obrigações Sociais	36.084	19.195
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	157.761	120.724
2.01.02	Fornecedores	445.704	303.645
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	380.334	303.645
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	65.370	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	87.943	76.580
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	82.700	70.988
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	13.980	12.018
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	68.720	58.970
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	36
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	5.243	5.556
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	634.392	671.611
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	285.057	95.757
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	250.705	95.757
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	34.352	0
2.01.04.02	Debêntures	349.335	575.854
2.01.05	Outras Obrigações	2.036.430	1.581.897
2.01.05.02	Outros	2.036.430	1.581.897
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	163.933	163.933
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	1.148.017	742.216
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	231.190	223.281
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	258.892	220.441
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	63.947	54.378
2.01.05.02.08	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	5.749	9.977
2.01.05.02.09	Passivo a Descoberto - Investimentos	164.702	167.671
2.01.06	Provisões	40.961	32.462
2.01.06.02	Outras Provisões	40.961	32.462
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	40.961	32.462
2.02	Passivo Não Circulante	8.157.447	6.771.420
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	4.243.906	2.530.547
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.242.159	876.608
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	939.501	876.608
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	1.302.658	0
2.02.01.02	Debêntures	2.001.747	1.653.939
2.02.02	Outras Obrigações	3.626.361	3.985.410
2.02.02.02	Outros	3.626.361	3.985.410
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	3.150.739	3.393.498
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	324.934	486.655
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	14.481	17.942
2.02.02.02.06	Outras Contas a Pagar	117.677	87.315
2.02.02.02.07	Instrumentos Financeiros Derivativos	18.530	0
2.02.03	Tributos Diferidos	66.358	46.516
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	66.358	46.516

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	31.691	22.237
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	34.667	24.279
2.02.04	Provisões	220.822	208.947
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	106.378	101.572
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	649	298
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	49.535	40.969
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	56.138	60.285
2.02.04.01.05	Provisões Ambientais	56	20
2.02.04.02	Outras Provisões	114.444	107.375
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	114.444	107.375
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.969.607	5.108.789
2.03.01	Capital Social Realizado	4.609.424	4.282.130
2.03.02	Reservas de Capital	56.522	49.555
2.03.02.04	Opções Outorgadas	82.831	75.864
2.03.02.07	Gasto com Emissão de Ações	-26.309	-26.309
2.03.04	Reservas de Lucros	497.345	510.085
2.03.04.01	Reserva Legal	34.512	34.512
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	463.953	480.359
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-1.120	-4.786
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	354.102	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	98.796	0
2.03.06.01	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-5.828	0
2.03.06.02	Ajustes Acumulados de Conversão de Moeda	104.624	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	353.418	267.019

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.779.840	4.944.239	1.568.986	4.636.085
3.01.01	Receita Operacional Líquida	1.779.840	4.944.239	1.568.986	4.636.085
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.279.876	-3.552.574	-1.106.541	-3.213.713
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-1.279.876	-3.552.574	-1.106.541	-3.213.713
3.03	Resultado Bruto	499.964	1.391.665	462.445	1.422.372
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-326.601	-928.709	-287.418	-848.778
3.04.01	Despesas com Vendas	-168.425	-478.257	-150.767	-441.298
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-111.032	-315.375	-88.839	-268.688
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5.264	8.147	1.322	8.018
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-39.339	-104.345	-33.499	-98.667
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-13.069	-38.879	-15.635	-48.143
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	173.363	462.956	175.027	573.594
3.06	Resultado Financeiro	9.513	43.799	36.911	104.428
3.06.01	Receitas Financeiras	36.546	110.655	52.498	149.046
3.06.01.01	Receitas Financeiras	17.127	48.606	33.041	93.863
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	19.419	62.049	19.457	55.183
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.033	-66.856	-15.587	-44.618
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	182.876	506.755	211.938	678.022
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-37.096	-104.157	-33.424	-98.534
3.08.01	Corrente	-36.719	-91.022	-29.120	-89.935
3.08.02	Diferido	-377	-13.135	-4.304	-8.599
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	145.780	402.598	178.514	579.488
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	145.780	402.598	178.514	579.488
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	140.584	354.102	160.115	539.173
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	5.196	48.496	18.399	40.315
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,29170	0,74107	0,36211	1,22039

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,28988	0,73709	0,35923	1,21342

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	145.780	402.598	178.514	579.488
4.02	Outros Resultados Abrangentes	8.168	113.234	0	0
4.02.01	Ajuste de Conversão de Moeda	13.025	120.079	0	0
4.02.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-4.857	-6.845	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	153.948	515.832	178.514	579.488
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	146.915	452.898	160.115	539.173
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	7.033	62.934	18.399	40.315

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	470.502	-61.882
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	929.310	979.784
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	402.598	579.488
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	78.451	62.731
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	6.997	5.174
6.01.01.04	Baixa na Venda de Imobilizado	1.652	1.287
6.01.01.05	Resultados Financeiros	-19.135	-22.675
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	38.879	48.143
6.01.01.07	Resultado com Variação de Participação em Controlada em Conjunto	0	-440
6.01.01.08	Provisão para Manutenção de Imóveis	68.198	59.905
6.01.01.09	Provisões para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	98.756	96.220
6.01.01.10	Provisões para Risco de Crédito	111.046	26.815
6.01.01.11	Amortização de Despesas Antecipadas	122.560	124.601
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	-8.383	-19.065
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	13.135	8.599
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	14.556	9.001
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-458.808	-1.041.666
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis	-772.071	-410.632
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar	624.198	-67.388
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-150.273	-116.147
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	45.043	-72.387
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	142.323	1.598
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	46.452	33.403
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	94.337	77.057
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	7.855	-12.508
6.01.02.09	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-20.345	12.125
6.01.02.10	Juros Pagos	-208.559	-230.329
6.01.02.11	IRPJ e CSLL Pagos	-81.441	-75.860
6.01.02.12	Realização de Manutenção de Imóveis	-79.191	-87.596
6.01.02.13	Valores pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-107.136	-93.002
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-890.503	-196.945
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-3.740.307	-4.581.752
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	3.430.158	4.566.205
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-34.237	-39.148
6.02.04	Recebimento de Partes Relacionadas	26.941	29.297
6.02.05	(Adição) Redução em Investimentos	34.864	4.255
6.02.06	Pagamento por Aquisição de Controlada	6.916	-4.172
6.02.07	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-135.490	-171.630
6.02.10	Recebimento pela Venda de Investidas	4.419	0
6.02.11	Aquisição de Propriedade para Investimento	-483.767	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	819.865	-37.561
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	956	0
6.03.02	Recebimentos pelo Exercício de Opção de Ações	894	9.073

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.03.04	Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	2.280.147	1.707.713
6.03.05	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-1.447.480	-1.595.873
6.03.07	Dividendos Pagos	0	-164.009
6.03.08	Transação de Capital	3.111	8.807
6.03.09	Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas	-4.855	29.734
6.03.10	Distribuições a Acionistas não Controladores	-16.992	-32.282
6.03.12	Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos	4.084	-724
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	5.512	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	405.376	-296.388
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	674.919	794.852
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.080.295	498.464

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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	4.282.130	44.769	514.871	0	0	4.841.770	267.019	5.108.789
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.282.130	44.769	514.871	0	0	4.841.770	267.019	5.108.789
5.04	Transações de Capital com os Sócios	327.294	10.633	-16.406	0	0	321.521	23.465	344.986
5.04.01	Aumentos de Capital	956	0	0	0	0	956	0	956
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.967	0	0	0	6.967	0	6.967
5.04.08	Efeito de Incorporação da MDI	326.338	0	-5.609	0	0	320.729	41.517	362.246
5.04.09	Transferência de Ações em Tesouraria	0	2.772	-2.772	0	0	0	0	0
5.04.10	Ações em Tesouraria Alienadas para Beneficiários de Plano de Opções	0	761	0	0	0	761	0	761
5.04.11	Reflexo de Transferências de Ações em Tesouraria de Controlada	0	133	0	0	0	133	0	133
5.04.12	Transação de Capital	0	0	-9.538	0	0	-9.538	12.649	3.111
5.04.13	Reflexo de Retificação de Erro em Controlada	0	0	1.513	0	0	1.513	-13.709	-12.196
5.04.14	Distribuições Líquidas a Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-16.992	-16.992
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	354.102	98.796	452.898	62.934	515.832
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	354.102	0	354.102	48.496	402.598
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	98.796	98.796	14.438	113.234
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	104.624	104.624	15.455	120.079
5.05.02.06	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	-5.828	-5.828	-1.017	-6.845
5.07	Saldos Finais	4.609.424	55.402	498.465	354.102	98.796	5.616.189	353.418	5.969.607

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(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	4.079.770	42.187	508.488	0	0	4.630.445	244.141	4.874.586
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.079.770	42.187	508.488	0	0	4.630.445	244.141	4.874.586
5.04	Transações de Capital com os Sócios	202.360	5.190	-522.525	0	0	-314.975	-22.134	-337.109
5.04.08	Capitalização de Reservas	202.360	0	-202.360	0	0	0	0	0
5.04.09	Opções de Ações	0	5.190	0	0	0	5.190	0	5.190
5.04.10	Transações de Capital	0	0	-1.341	0	0	-1.341	10.148	8.807
5.04.11	Ações em Tesouraria Alienadas para Beneficiários de Plano de Opções	0	0	9.073	0	0	9.073	0	9.073
5.04.13	Aportes (Distribuições) a Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-32.282	-32.282
5.04.14	Dividendos Extraordinários	0	0	-327.897	0	0	-327.897	0	-327.897
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	539.173	0	539.173	40.315	579.488
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	539.173	0	539.173	40.315	579.488
5.07	Saldos Finais	4.282.130	47.377	-14.037	539.173	0	4.854.643	262.322	5.116.965

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	5.071.466	4.772.168
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.140.994	4.765.309
7.01.02	Outras Receitas	6.136	5.805
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	35.382	27.869
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-111.046	-26.815
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.275.336	-2.857.138
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-3.275.336	-2.857.138
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.796.130	1.915.030
7.04	Retenções	-78.451	-62.731
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-78.451	-62.731
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.717.679	1.852.299
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	92.476	104.553
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-38.879	-48.143
7.06.02	Receitas Financeiras	131.355	152.696
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.810.155	1.956.852
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.810.155	1.956.852
7.08.01	Pessoal	663.457	680.438
7.08.01.01	Remuneração Direta	526.608	529.859
7.08.01.02	Benefícios	103.547	112.887
7.08.01.03	F.G.T.S.	33.302	37.692
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	451.084	427.036
7.08.02.01	Federais	313.752	293.455
7.08.02.02	Estaduais	1.135	3.982
7.08.02.03	Municipais	136.197	129.599
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	293.016	269.890
7.08.03.01	Juros	215.346	185.956
7.08.03.02	Aluguéis	77.670	83.934
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	402.598	579.488
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	354.102	539.173
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	48.496	40.315

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR

30 de setembro de 2020.

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

1. Contexto operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia") e suas controladas ("Grupo") têm como atividade a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, de serviços de consultoria imobiliária, intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas sociedades em conta de participação (SCP) e sociedades de propósitos específicos (SPE), para desenvolver os empreendimentos. A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na B3 S.A. (B3), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

Conforme descrito na nota 30, em 31 de janeiro de 2020, a Companhia adquiriu o controle da AHS Residencial LLC ("AHS Residencial"), sociedade de responsabilidade limitada, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação e locação de unidades residenciais.

2. Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais consolidadas condensadas elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* – IASB, identificadas como Consolidado; e
- As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, identificadas como Individual.

Os aspectos relacionados à transferência de controle de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

As informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019, emitidas em 02 de março de 2020.

2.2. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, com exceção das políticas descritas abaixo, incluídas em decorrência da análise realizada pela Administração para consolidar a nova operação adquirida, conforme nota 30.

Conversão de demonstrações financeiras de controlada no exterior para a moeda de apresentação

Em decorrência da operação de aquisição descrita na nota 30, ocorrida em 31 de janeiro de 2020, que envolve a AHS Residencial, entidade domiciliada no exterior, a Companhia passou a adotar o CPC 02 (R2) – IAS 21 Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis para efetuar a conversão das demonstrações financeiras desta controlada, conforme abaixo:

- Para ativos e passivos utilizou-se a taxa de câmbio de fechamento;
- Para receitas e despesas nas demonstrações do resultado e do resultado abrangente e para os fluxos de caixa utilizou-se a taxa de câmbio média do período;
- Todas as variações cambiais resultantes foram reconhecidas em outros resultados abrangentes e acumuladas em ajustes acumulados de conversão de moeda no patrimônio líquido. Se a controlada não for uma controlada integral, a parcela correspondente da diferença de conversão é atribuída aos acionistas não controladores.

Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real brasileiro, com exceção da controlada MRV (US) Holdings Corporation e suas controladas cuja moeda funcional é o dólar americano. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Hedge de fluxo de caixa

Conforme mencionada na nota 25 (b) e (d), o Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar americano ou sujeitos a taxas flutuantes, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os pagamentos de juros destas dívidas com itens protegidos, respectivamente, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido.

Propriedades para investimento

Em decorrência da operação de aquisição descrita na nota 30, que envolve a AHS Residencial, domiciliada na Flórida e nova linha de negócio Luggo no Brasil, detalhada na nota 21, a Companhia passou a adotar o CPC 28 – IAS 40 Propriedades para investimento nas suas demonstrações financeiras.

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito) e são mensuradas ao custo, incluindo os custos da transação. Os encargos financeiros incorridos com empréstimos atrelados ao desenvolvimento dos empreendimentos são capitalizados e reconhecidos no resultado mediante a realização dos referidos ativos.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados ao menos anualmente e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Eventuais gastos incorridos com manutenção e reparo das propriedades para investimento são capitalizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores puderem ser mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando ocorridos.

A propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação, quando aplicável. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel, calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e seu valor contábil, é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado.

3. Novos pronunciamentos emitidos

As seguintes normas alteradas e interpretações não tiveram impactos significativos nas informações trimestrais do Grupo, na sua entrada em vigor:

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Caixa	388	420	355	384
Bancos – conta movimento	1.036.668	557.382	458.963	287.802
	1.037.056	557.802	459.318	288.186
Aplicações financeiras:				
Poupança	-	9	-	9
Fundos de investimentos não restritos	707	-	288	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	28.439	117.108	6.383	115.681
Operações compromissadas com lastro em debêntures	14.093	-	-	-
	43.239	117.117	6.671	115.690
Total	1.080.295	674.919	465.989	403.876

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, as aplicações financeiras tiveram rendimentos médios equivalentes a 90,48% do CDI no Consolidado e 91,46% do CDI no Individual (102,0% do CDI no Consolidado e no Individual em 31 de dezembro de 2019). As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Fundos de investimentos restritos	(i)	1.652.817	1.139.288	1.573.539	855.371
Fundos de investimentos não restritos	(ii)	1	6	-	6
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	16.109	20.596	16.109	20.596
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	78.479	250.088	29.626	192.154
Letras do tesouro dos Estados Unidos		17.176	-	-	-
Consórcio imobiliário		216	216	216	216
Total		1.764.798	1.410.194	1.619.490	1.068.343
Circulante		1.742.471	1.330.773	1.597.163	1.038.644
Não circulante		22.327	79.421	22.327	29.699
		1.764.798	1.410.194	1.619.490	1.068.343

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 80,16% do CDI no Consolidado e 80,22% do CDI no Individual (100,65% do CDI no Consolidado e 101,92% do CDI no Individual no mesmo período de 2019).
- (ii) Valor bloqueado de fundo de investimento não restrito, decorrente de um bloqueio judicial, conforme detalhado no quadro abaixo. Refere-se a fundo aberto de renda fixa que substancialmente acompanha a variação do CDI.
- (iii) Aplicações em CDB mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obra e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.

- (iv) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.

O Grupo apresenta saldos classificados como títulos e valores mobiliários bloqueados em garantias conforme demonstrado abaixo:

Bloqueios para garantias de:	30/09/20					
	Consolidado			Individual		
	Fundos restritos	Fundos não restritos	CDB	Fundos restritos	Fundos não restritos	CDB
Empréstimos da Companhia e controladas	736	-	-	-	-	-
Obras de infraestrutura	50.109	-	-	46.988	-	-
Outros	26.630	1	16.109	25.775	-	16.109
Total	77.475	1	16.109	72.763	-	16.109

Bloqueios para garantias de:	31/12/19					
	Consolidado			Individual		
	Fundos restritos	Fundos não restritos	CDB	Fundos restritos	Fundos não restritos	CDB
Empréstimos da Companhia e controladas	56.037	-	-	5.484	-	-
Obras de infraestrutura	51.540	-	15	47.537	-	15
Outros	23.049	6	20.581	23.037	6	20.581
Total	130.626	6	20.596	76.058	6	20.596

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Fundos de investimentos não restritos	958.827	491.155	912.837	368.756
Letras financeiras privadas	315.597	254.573	300.459	191.132
Operações compromissadas	129.934	136.267	123.702	102.309
Letras financeiras do tesouro (LFT)	156.051	78.989	148.566	59.304
Certificados de depósitos bancários (CDB)	53.293	140.421	50.736	105.427
Debêntures	39.115	37.883	37.239	28.443
Total	1.652.817	1.139.288	1.573.539	855.371

6. Clientes

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Clientes por incorporação de imóveis	3.762.558	2.991.829	1.990.750	1.521.688
Ajustes a valor presente	(65.054)	(60.116)	(34.083)	(29.671)
Provisão para risco de crédito	(269.073)	(223.291)	(142.560)	(118.774)
	3.428.431	2.708.422	1.814.107	1.373.243
<u>Clientes por prestação de serviços e aluguéis</u>				
Circulante	1.809.302	1.555.145	1.009.602	814.810
Não circulante	1.619.129	1.153.277	804.505	558.433
	3.428.431	2.708.422	1.814.107	1.373.243
<u>Clientes por prestação de serviços e aluguéis</u>				
Partes relacionadas	-	11	23	68
Demais clientes	6.041	1.271	1.878	1.349
Total - Circulante	6.041	1.282	1.901	1.417

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 foram de 0,08616% ao mês a 0,27011% ao mês (de 0,24535% ao mês a 0,41648% no mesmo período de 2019).

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF), Banco do Brasil (BB) e Santander, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 58,3% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 30 de setembro de 2020 (56% em 31 de dezembro de 2019). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 36,8% para a CEF e 0,01% para o BB e o Santander (33%, 0,1% e 0% em 31 de dezembro de 2019, respectivamente).

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	(223.291)	(234.353)	(118.774)	(133.050)
Adições	(180.476)	(131.468)	(99.488)	(75.098)
Recebimentos/reversões	69.430	104.653	41.164	64.018
Baixas	65.264	42.845	34.538	28.233
Saldo final	(269.073)	(218.323)	(142.560)	(115.897)
Circulante	(176.253)	(160.143)	(94.053)	(84.926)
Não circulante	(92.820)	(58.180)	(48.507)	(30.971)
	(269.073)	(218.323)	(142.560)	(115.897)

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de imóveis já vendidos, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, são como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	2.339.514	1.629.206	1.364.374	1.080.787
Custo a incorrer (*)	(1.414.931)	(975.811)	(813.135)	(658.170)

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por expectativa de recebimento:

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
<u>Expectativa de recebimento</u>				
12 meses	2.930.474	2.397.065	1.711.900	1.403.905
13 a 24 meses	1.990.129	1.346.544	1.057.495	766.001
25 a 36 meses	423.051	306.047	210.307	152.228
37 a 48 meses	262.512	158.404	132.721	78.411
Após 48 meses	161.779	129.568	66.058	53.485
	5.767.945	4.337.628	3.178.481	2.454.030
Receita de vendas a apropriar	2.339.514	1.629.206	1.364.374	1.080.787
Clientes por incorporação de imóveis	3.428.431	2.708.422	1.814.107	1.373.243
	5.767.945	4.337.628	3.178.481	2.454.030

Em 30 de setembro de 2020, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$1.544.015 (R\$1.357.042 em 31 de dezembro de 2019).

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Imóveis em construção	2.407.016	2.808.239	1.364.428	1.619.227
Imóveis concluídos	144.210	213.534	68.540	96.352
Estoques de terrenos	5.491.387	5.532.310	4.370.657	4.776.421
Adiantamentos a fornecedores	73.810	79.641	40.600	52.405
Estoques de materiais	268	381	96	202
Total	8.116.691	8.634.105	5.844.321	6.544.607
Circulante	3.721.589	3.959.745	2.329.840	2.488.014
Não circulante	4.395.102	4.674.360	3.514.481	4.056.593
	8.116.691	8.634.105	5.844.321	6.544.607

Em 30 de setembro de 2020, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$1.998.007 referem-se a projetos lançados e R\$553.219 refere-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$2.459.481 e R\$562.292 em 31 de dezembro de 2019, respectivamente).

Em 30 de setembro de 2020, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na nota 12 (e), com saldo de R\$508.724 e R\$345.598 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$546.184 e R\$366.996 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em construção” quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 30 de setembro de 2020, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$69.771 e R\$38.200 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$ R\$54.881 e R\$20.325 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As demais informações referentes a estoques (imóveis a comercializar) não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

8. Participações em investidas

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	30/09/20			31/12/19		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas em conjunto e coligadas:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	51,03%	31.704	16.179	36,93%	14.410	5.322
PRIME Incorporações e Construções S.A.	59,51%	(22.611)	(13.456)	59,51%	(62.398)	(37.133)
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	50,00%	(7.654)	(3.827)	50,00%	25.930	12.965
MRV Patrimar Galeria Ltda.	50,00%	2.902	1.451	50,00%	21.805	10.903
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	20.487	13.317	65,00%	7.872	5.117
Urba 4 Loteamentos SPE Ltda.	57,50%	24.910	14.322	0,00%	-	-
SCPs (35)		7.740	4.306		16.491	9.501
SPEs (38)		32.245	55.808		740.731	75.445
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL [1]		-	3.237		-	3.237
Juros capitalizados		-	5.147		-	6.062
Total das controladas em conjunto e coligadas		89.723	96.484		764.841	91.419
Eliminação de participações indiretas		-	(262.220)		-	(183.415)
Total das controladas em conjunto e coligadas		89.723	(165.736)		764.841	(91.996)
Investimentos - Consolidado			(1.034)			75.675
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(164.702)			(167.671)
Total das controladas em conjunto e coligadas			(165.736)			(91.996)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation [2]	100,00%	457.958	397.134	0,00%	-	-
MRV Construções Ltda.	95,00%	31.436	29.864	95,00%	31.205	29.645
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	51,44%	107.608	53.494	52,07%	95.610	48.120
SCP Area Varzea	80,00%	5.753	4.602	80,00%	1.517	1.214
SCP MRL MRV Adão 02	50,00%	5.721	2.861	50,00%	13.654	6.827
SCP MRV MRL Adão 3	50,00%	17.543	8.772	50,00%	14.558	7.278
SCP MRV MRL Rj Pedregoso	50,00%	4.360	2.180	50,00%	13.146	6.573
SCP MRV MRL Rio Decaminada 1	50,00%	25.817	12.909	50,00%	19.066	9.533
SCP MRV MRL Galpão Ccp 1	50,00%	47.521	23.761	50,00%	7.983	3.991
SCP MRV MRL Maxwell	50,00%	17.202	8.601	50,00%	202	101
SCP Porto Marabella	99,99%	23.605	23.603	100,00%	17.338	17.338
SCPs (242)		586.225	354.815		409.249	271.236
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	100,00%	94.209	94.199	100,00%	185.917	185.917
Caminho das Orquideas SPE Ltda.	100,00%	5.957	5.957	100,00%	1.438	1.438
Campo Di Roma Incorporacoes SPE Ltda.	99,00%	3.705	3.668	99,00%	609	603
Jd das Mantiqueiras SPE Ltda.	50,00%	15.978	7.989	50,00%	6.634	3.317
MD MRV Polidoro SPE Ltda.	50,00%	17.688	8.844	90,00%	10.629	9.566
MRV MD Lagoa Do Nautico SPE Ltda.	100,00%	2.517	2.517	100,00%	11.776	11.776
MRV MD PE Lyra Const. SPE Ltda.	100,00%	2.158	2.158	100,00%	7.166	7.166
MRV MD PE Timbi Const SPE Ltda.	100,00%	1.237	1.237	100,00%	4.284	4.285
MRV MD Tododia Construcoes SPE Ltda.	100,00%	13.581	13.581	100,00%	11.999	11.999
MRV MD Vila Das Quaresmeiras SPE Ltda.	100,00%	6.038	6.038	100,00%	9.473	9.474
MRV MDI ES Vila Esmeralda Incorp. SPE Ltda.	75,00%	7.194	5.396	75,00%	7.667	5.750
MRV MDI Maraponga IV SPE Ltda.	100,00%	9.904	9.904	100,00%	14.854	14.854
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	100,00%	28.206	28.206	100,00%	31.717	31.717
MRV MRL Baia Da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	54.939	54.939	99,00%	28.663	28.373
MRV MRL LXXI Inc. SPE Ltda.	50,00%	23.189	11.595	50,00%	30.220	15.110
MRV MRL RJ SG4 SPE Ltda.	50,00%	22.224	11.112	50,00%	12.332	6.166
MRV MRL RJ5 SPE Ltda.	65,00%	27.010	17.557	65,00%	19.448	12.641
MRV PRIME II SPE Ltda.	99,00%	17.552	17.376	99,00%	20.202	20.001
MRV PRIME LX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	10.734	10.627	99,00%	1.408	1.394
MRV PRIME LXX SPE Ltda.	99,00%	3.488	3.453	99,00%	4.526	4.481
MRV PRIME LXXI Inc SPE Ltda.	99,00%	1.150	1.139	99,00%	2.651	2.623
MRV PRIME LXXXII Ltda SPE Ltda.	99,00%	2.823	2.795	99,00%	4.512	4.467
MRV PRIME LXXXIV SPE Ltda.	99,00%	10.799	10.691	99,00%	1.079	1.068
MRV PRIME LXXXVIII Inc. SPE Ltda.	99,00%	16.535	16.370	99,00%	3.079	3.048
MRV PRIME Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	50,00%	14.823	7.412	50,00%	10.845	5.423
MRV PRIME Projeto MT N Incorp. SPE Ltda.	40,00%	23.161	9.264	40,00%	32.019	12.807
MRV PRIME Projeto MT Q Incorp. SPE Ltda.	40,00%	5.669	2.268	40,00%	14.066	5.627
MRV PRIME Projeto Palmas A SPE Ltda.	40,00%	17.587	7.035	40,00%	26.863	10.746
MRV PRIME XXVIII Inc SPE Ltda.	97,00%	7.195	6.979	97,00%	14.263	13.836

	30/09/20			31/12/19		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Parque Amabile SPE Ltda.	99,00%	4.286	4.243	99,00%	8.849	8.761
Parque Aspen SPE Ltda.	99,00%	10.153	10.051	99,00%	31.416	31.102
Parque dos Cantos SPE Ltda.	100,00%	8.107	8.107	99,00%	14.830	14.682
Parque Jardim das Tulipas SPE Ltda.	99,00%	1.814	1.796	99,00%	2.629	2.604
Parque Lagoa Do Ouro SPE Ltda.	100,00%	9.602	9.602	99,00%	7.984	7.904
Parque Paladino Inc. SPE Ltda.	99,00%	9.020	8.930	99,00%	3.155	3.123
Parque Piazza Verona SPE Ltda.	99,00%	5.429	5.375	99,00%	16.161	16.000
Parque Salém SPE Ltda.	99,00%	11.821	11.703	99,00%	11.759	11.642
Parque Serra Bonita Inc. SPE Ltda.	99,00%	25.255	25.001	99,00%	23.146	22.915
Parque Vila De Camburi SPE Ltda.	100,00%	3.033	3.033	100,00%	1.497	1.498
Piazza Fontanella Inc. SPE Ltda.	99,00%	2.802	2.774	99,00%	9.216	9.124
Porto Dos Vinhedos SPE Ltda.	99,00%	7.560	7.484	99,00%	1.654	1.637
Projeto Goiás I SPE Ltda.	65,00%	8.100	5.265	65,00%	12.115	7.875
Projeto Goiás II SPE Ltda.	55,00%	22.303	12.267	55,00%	25.278	13.903
Rec Pátio Maceió S.A. SPE Ltda.	100,00%	14.483	14.635	99,00%	13.126	13.603
Reserva Real Inc SPE Ltda.	99,00%	22.810	22.582	99,00%	55.397	54.843
Residencial Allegra Ltda SPE Ltda.	99,00%	2.739	2.712	99,00%	7.692	7.615
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	14.235	14.235	100,00%	12.756	12.756
SPEs (434)		565.797	381.632		564.584	384.792
Juros capitalizados		-	147.580		-	161.098
Total das controladas		2.547.348	2.001.909		1.977.111	1.635.006
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		2.637.071	2.098.393		2.741.952	1.726.425
Investimentos - Individual			2.262.318			1.875.695
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			(163.925)			(149.270)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			2.098.393			1.726.425

	30/09/20	31/12/19	Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
	Partici- pação	Partici- pação	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
			2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Controladas em conjunto e coligadas:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	51,03%	36,93%	12.181	1.946	17.268	2.948	6.216	719	8.833	1.090
PRIME Incorporações e Construções S.A.	59,51%	59,51%	10.654	20.221	39.768	32.135	6.340	12.053	23.666	19.200
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(3.476)	(2.510)	(9.682)	(3.314)	(1.738)	(1.255)	(5.033)	(1.657)
MRV Patrimar Galeria Ltda.	50,00%	50,00%	(722)	3.188	2.826	4.688	(684)	1.356	807	1.245
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	65,00%	3.595	585	12.601	673	2.337	380	8.191	437
Urba 4 Loteamentos SPE Ltda.	57,50%	0,00%	10.910	-	10.732	-	-	-	6.170	-
SCPs (35)			(5.095)	(8.851)	(17.518)	(16.792)	(2.956)	(4.954)	(10.632)	(9.914)
SPEs (38)			(3.959)	(1.992)	(13.341)	(11.409)	(2.842)	(665)	(12.916)	(9.487)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(319)	(439)	(915)	(1.108)
Total das controladas em conjunto e coligadas			24.088	12.587	42.654	8.929	6.354	7.195	18.171	(194)
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(19.423)	(22.830)	(57.050)	(47.949)
Total das controladas em conjunto e coligadas			24.088	12.587	42.654	8.929	(13.069)	(15.635)	(38.879)	(48.143)

Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation [2]	100,00%	0,00%	(18.548)	-	(46.656)	-	(16.987)	-	(42.865)	-
MRV Construções Ltda.	95,00%	95,00%	(54)	52	230	78	(51)	49	219	74
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	51,44%	52,07%	2.306	(2.589)	11.530	(5.240)	1.009	(1.348)	3.562	(3.638)
SCP Area Varzea	80,00%	80,00%	2.671	(44)	6.570	(8)	2.137	(35)	5.256	(6)
SCP MRL MRV Adão 02	50,00%	50,00%	(565)	6.382	(1.305)	14.128	(283)	3.191	(653)	7.920
SCP MRV MRL Adão 3	50,00%	50,00%	2.299	797	15.417	1.467	1.150	399	7.709	711
SCP MRV MRL Rj Pedregoso	50,00%	50,00%	(1.308)	4.588	(5.106)	10.704	(654)	2.294	(2.553)	5.352
SCP MRV MRL Rio Decaminada 1	50,00%	50,00%	3.571	1.297	10.835	1.961	1.786	649	5.418	1.029
SCP MRV MRL Galpão Ccp 1	50,00%	50,00%	10.378	86	19.808	62	5.189	43	9.904	31
SCP MRV MRL Maxwell	50,00%	50,00%	7.130	(1)	10.849	(1)	3.565	(1)	5.425	(1)
SCP Porto Marabella	99,99%	100,00%	5.211	1.321	10.847	3.036	5.211	1.308	10.846	3.006
SCPs (242)			23.430	2.233	49.873	13.620	10.433	(1.232)	22.461	4.230
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	20.707	37.063	55.128	104.923	20.707	37.060	55.128	104.914
Caminho das Orquideas SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.804	509	4.523	601	1.804	504	4.523	595
Campo Di Roma Incorporacoes SPE Ltda.	99,00%	99,00%	1.765	283	6.109	282	1.747	280	6.048	279
Jd das Mantiqueiras SPE Ltda.	50,00%	50,00%	4.017	2.244	9.344	3.320	2.008	1.122	4.672	1.660
MD MRV Polidoro SPE Ltda.	50,00%	90,00%	3.909	-	11.271	-	1.955	-	5.831	-
MRV MD Lagoa Do Nautico SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(967)	3.365	(3.172)	7.599	(967)	3.331	(3.172)	7.523
MRV MD PE Lyra Const. SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(642)	2.347	(2.354)	9.615	(642)	2.324	(2.354)	9.519
MRV MD PE Timbi Const SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(139)	2.499	651	9.709	(139)	2.474	651	9.612
MRV MD Tododia Construcoes SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(145)	5.678	1.887	8.703	(145)	5.621	1.887	8.616
MRV MD Vila Das Quaresmeiras SPE Ltda.	100,00%	100,00%	91	4.915	(748)	11.416	91	4.866	(748)	11.302
MRV MDI ES Vila Esmeralda Incorp. SPE Ltda.	75,00%	75,00%	1.390	1.897	1.729	6.509	1.043	1.423	1.297	4.882

	30/09/20	31/12/19	Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
	Participação	Participação	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
			2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
MRV MDI Maraponga IV SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(717)	1.394	(2.115)	18.864	(717)	1.389	(2.115)	18.771
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	315	3.739	1.942	6.009	315	3.701	1.942	5.948
MRV MRL Baía Da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	99,00%	14.969	3.427	34.528	4.898	14.901	3.394	34.265	4.850
MRV MRL LXXI Inc. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(110)	7.792	3.691	15.780	(55)	3.896	1.846	8.394
MRV MRL RJ SG4 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	3.778	1.146	11.967	1.628	1.889	574	5.984	887
MRV MRL RJ5 SPE Ltda.	65,00%	65,00%	927	4.207	7.555	6.421	603	2.882	4.911	4.174
MRV PRIME II SPE Ltda.	99,00%	99,00%	531	3.101	2.089	14.732	526	3.070	2.068	14.585
MRV PRIME LX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	4.722	(1)	6.858	(1)	4.674	(1)	6.789	(1)
MRV PRIME LXX SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(318)	238	(211)	4.637	(315)	236	(209)	4.591
MRV PRIME LXXI Inc SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(175)	(291)	(855)	5.407	(174)	(288)	(847)	5.353
MRV PRIME LXXXII Ltda SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(777)	992	4.561	2.503	(770)	982	4.515	2.478
MRV PRIME LXXXIV SPE Ltda.	99,00%	99,00%	5.537	355	10.080	500	5.481	351	9.979	495
MRV PRIME LXXXVIII Inc. SPE Ltda.	99,00%	99,00%	5.431	862	13.457	861	5.376	853	13.322	852
MRV PRIME Projeto MT D Incorp. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	3.280	5.299	10.950	6.969	1.640	2.650	5.475	3.603
MRV PRIME Projeto MT N Incorp. SPE Ltda.	40,00%	40,00%	1.998	9.518	14.911	15.957	799	3.807	5.964	6.383
MRV PRIME Projeto MT Q Incorp. SPE Ltda.	40,00%	40,00%	76	5.786	(199)	12.984	30	2.315	(80)	5.194
MRV PRIME Projeto Palmas A SPE Ltda.	40,00%	40,00%	(251)	6.704	4.621	16.953	(101)	2.681	1.848	6.781
MRV PRIME XXXVIII Inc SPE Ltda.	97,00%	97,00%	5	(3.212)	(612)	(7.910)	4	(3.116)	(594)	(7.673)
Parque Amabile SPE Ltda.	99,00%	99,00%	91	1.433	632	4.611	90	1.419	626	4.565
Parque Aspen SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(295)	6.902	589	17.731	(292)	6.833	583	17.554
Parque dos Cantos SPE Ltda.	100,00%	99,00%	569	1.861	1.691	5.949	567	1.843	1.678	5.890
Parque Jardim das Tulipas SPE Ltda.	99,00%	99,00%	108	(712)	(549)	5.152	106	(705)	(544)	5.100
Parque Lagoa Do Ouro SPE Ltda.	100,00%	99,00%	1.270	1.859	1.645	6.098	1.267	1.840	1.638	6.037
Parque Paladino Inc. SPE Ltda.	99,00%	99,00%	4.118	261	5.865	240	4.076	259	5.806	238
Parque Piazza Verona SPE Ltda.	99,00%	99,00%	389	3.596	1.261	11.281	385	3.560	1.248	11.168
Parque Salém SPE Ltda.	99,00%	99,00%	169	431	62	5.077	167	426	61	5.026
Parque Serra Bonita Inc. SPE Ltda.	99,00%	99,00%	2.253	3.997	8.086	11.991	2.230	3.957	8.005	11.871
Parque Vila De Camburi SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.826	834	2.379	4.975	1.826	825	2.379	4.925
Piazza Fontanella Inc. SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(273)	(747)	790	4.778	(270)	(740)	782	4.730
Porto Dos Vinhedos SPE Ltda.	99,00%	99,00%	1.117	103	5.907	(5)	1.106	102	5.848	(5)
Projeto Goiás I SPE Ltda.	65,00%	65,00%	80	2.359	1.177	7.853	52	1.533	765	5.104
Projeto Goiás II SPE Ltda.	55,00%	55,00%	38	4.381	2.899	11.476	20	2.410	1.594	6.312
Rec Pátio Maceió S.A. SPE Ltda.	100,00%	99,00%	5.106	2.706	10.937	12.955	4.979	2.376	10.434	12.056
Reserva Real Inc SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(832)	10.071	(230)	32.860	(824)	9.970	(228)	32.531
Residencial Allegra Ltda SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(101)	2.021	446	5.032	(100)	2.001	442	4.982
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(962)	4.287	1.479	6.761	(962)	4.244	1.479	6.693
SPEs (434)			15.704	(1.547)	29.134	17.461	13.202	(7.813)	21.368	4.720
Juros capitalizados			-	-	-	-	(12.855)	(12.690)	(37.333)	(32.730)
Total das controladas			137.907	170.074	364.678	501.952	88.843	115.348	220.186	380.042
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			161.995	182.661	407.332	510.881	95.197	122.543	238.357	379.848

- [1] O ágio na aquisição da controlada em conjunto MRL, ocorrida em 2007, está fundamentado em estudo de expectativa futura de lucros e em conformidade com o CPC 13, não está sendo amortizado. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Companhia realizou os testes de "impairment", conforme requerimentos do CPC 01, e concluiu que o valor deste ativo não apresentava problemas de realização. A revisão das projeções é realizada pelas áreas internas da Companhia.
- [2] Controlada nos Estados Unidos que recebeu o investimento na AHS Residencial (participação efetiva de 89,4%), oriundo da operação de aquisição (nota 30).
- [3] Em 30 de setembro de 2020, no reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A (até 25 de setembro de 2019, denominada Urbamais Properties e Participações S.A.), foi eliminado resultado não realizado de R\$1.860 (R\$1.664 em 31 de dezembro de 2019) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de "Patrimônio de afetação" que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 30 de setembro de 2020, os valores restritos para distribuição montam em R\$12.633 (R\$16.785 em 31 de dezembro de 2019).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial do 3º trimestre	Resultado de equivalência patrimonial do 2º trimestre	Resultado de equivalência patrimonial do 1º trimestre	Outros	Saldos finais
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	5.322	2.032	6.216	2.673	(56)	(8)	16.179
PRIME Incorporações e Construções S.A.	(37.133)	-	6.340	9.228	8.098	11	(13.456)
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	12.965	(11.759)	(1.738)	(2.633)	(662)	-	(3.827)
MRV Patrimar Galeria Ltda.	10.903	(10.259)	(684)	(169)	1.660	-	1.451
SCPs (35)	9.501	5.437	(2.956)	(3.041)	(4.635)	-	4.306
SPEs (40)	80.562	1.440	(505)	(37)	1.987	-	83.447
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL	3.237	-	-	-	-	-	3.237
Juros capitalizados	6.062	-	(319)	(374)	(222)	-	5.147
Total das controladas em conjunto e coligadas	91.419	(13.109)	6.354	5.647	6.170	3	96.484
Eliminação de participações indiretas	(183.415)	(21.755)	(19.423)	(20.859)	(16.768)	-	(262.220)
Total das controladas em conjunto e coligadas	(91.996)	(34.864)	(13.069)	(15.212)	(10.598)	3	(165.736)
Controladas:							
MRV (US) Holdings Corporation [1]	-	5.388	(16.987)	(15.320)	(10.558)	434.611	397.134
MRV Construções Ltda.	29.645	-	(51)	278	(8)	-	29.864
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	48.120	-	1.009	3.345	(792)	1.812	53.494
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	185.917	(146.846)	20.707	12.349	22.072	-	94.199
SCPs (250)	324.091	54.200	28.534	21.101	14.178	-	442.104
SPEs (479)	886.135	(226.263)	68.486	44.266	64.910	-	837.534
Juros capitalizados	161.098	-	(12.855)	(12.171)	(12.307)	23.815	147.580
Total das controladas	1.635.006	(313.521)	88.843	53.848	77.495	460.238	2.001.909
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	1.726.425	(326.630)	95.197	59.495	83.665	460.241	2.098.393
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	1.875.695	(333.814)	107.205	61.662	91.329	460.241	2.262.318
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(149.270)	7.184	(12.008)	(2.167)	(7.664)	-	(163.925)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	1.726.425	(326.630)	95.197	59.495	83.665	460.241	2.098.393
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019:							
Total das controladas em conjunto - Consolidado	46.468	94.044	(26.686)	(13.435)	(20.275)	456	80.572
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(79.927)	(98.299)	11.051	(815)	2.017	-	(165.973)
Total das controladas em conjunto	(33.459)	(4.255)	(15.635)	(14.250)	(18.258)	456	(85.401)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	1.966.483	(425.087)	124.406	119.185	146.712	36.075	1.967.774
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(133.434)	(3.495)	(1.863)	(992)	(7.600)	-	(147.384)
Total das controladas e controladas em conjunto	1.833.049	(428.582)	122.543	118.193	139.112	36.075	1.820.390

[1] Controlada nos Estados Unidos que recebeu o investimento na AHS Residential (participação efetiva de 89,4%), oriundo da operação de aquisição (nota 30).

c) As principais informações das controladas em conjunto e coligadas, de forma direta e indireta pela Companhia estão resumidas a seguir:

	30/09/20						31/12/19					
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Acqua Patrimar Galeria	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Acqua Patrimar Galeria	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)
Ativo circulante	43.562	77.269	59.017	3.509	114.959	10.264	25.695	46.756	97.377	26.589	80.635	17.080
Ativo não circulante	353.066	297.357	281	29.533	66.955	4.227	289.272	277.526	28.590	22.791	770.820	4.653
	396.628	374.626	59.298	33.042	181.914	14.491	314.967	324.282	125.967	49.380	851.455	21.733
Passivo circulante	230.102	248.798	65.735	2.265	84.328	174	200.587	34.833	61.149	2.304	61.091	595
Passivo não circulante	134.822	148.439	1.217	27.875	19.944	6.577	99.970	351.847	38.910	25.271	41.739	4.647
Patrimônio líquido	31.704	(22.611)	(7.654)	2.902	77.642	7.740	14.410	(62.398)	25.908	21.805	748.625	16.491
	396.628	374.626	59.298	33.042	181.914	14.491	314.967	324.282	125.967	49.380	851.455	21.733

	nove meses de 2020						nove meses de 2019					
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Acqua Patrimar Galeria	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Acqua Patrimar Galeria	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)
Receita operacional	91	80	28.190	15.223	66.644	220	28	43	16.042	4.688	39.535	129
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(3.104)	(2.145)	(16.555)	(9.514)	(45.015)	(6.761)	(1.325)	(1.515)	(4.191)	-	(40.535)	(6.365)
Receitas (despesas) operacionais	(10.282)	(11.118)	(20.976)	(2.991)	(11.844)	(11.327)	(7.148)	(9.438)	(3.913)	-	(11.461)	(10.986)
Resultado de equivalência patrimonial	37.599	62.434	-	-	-	-	22.311	60.152	-	-	-	-
Resultado financeiro	(7.036)	(9.483)	(42)	332	1.964	349	(10.918)	(17.107)	(10.372)	-	2.855	377
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(299)	(224)	(1.757)	1	-	-	(880)	-	(1.130)	53
Lucro líquido do período	17.268	39.768	(9.682)	2.826	9.992	(17.518)	2.948	32.135	(3.314)	4.688	(10.736)	(16.792)
Participação total %	51,03	59,51	50,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	36,93	59,51	50,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

Observação: Para todos os quadros dos itens (a) a (c) acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, são como segue:

	Consolidado			
	30/09/20		31/12/19	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	6.742.091	38,38%	6.397.658	43,56%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	470.929	2,68%	176.388	1,20%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	711.660	4,05%	629.342	4,29%
Outras sociedades	805.960	4,59%	682.267	4,65%
Empreendimentos com segregação	8.730.640	49,70%	7.885.655	53,70%
Saldos sem segregação	8.835.689	50,30%	6.800.668	46,30%
Total do Consolidado	17.566.329	100,00%	14.686.323	100,00%

As demais informações referentes a participações em controladas e controladas em conjunto não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

9. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda com aluguéis e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos e são demonstradas como segue:

Descrição	Taxas médias anuais de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Líquido 30/09/20	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo	Líquido 31/12/19
Edificações	2,56%	1.238.721	(62.875)	1.175.846	3	1.723.234	-
Obras em andamento		315.139	-	315.139	3	438.169	-
Estoque de terrenos		260.334	-	260.334	3	277.599	-
Subtotal AHS Residencial [1]		1.814.194	(62.875)	1.751.319		2.439.002	-
Estoque de terrenos [2]		5.586	-	5.586		5.586	-
Subtotal Controladas		1.819.780	(62.875)	1.756.905		2.444.588	-
Obras em andamento		55.126	-	55.126	3	87.714	6.287
Estoque de terrenos [2]		54.466	-	54.466		54.466	27.224
Subtotal Individual		109.592	-	109.592		142.180	33.511
Edificações	2,56%	1.238.721	(62.875)	1.175.846		1.723.234	-
Obras em andamento		370.265	-	370.265		525.883	6.287
Estoque de terrenos		320.386	-	320.386		337.651	27.224
Total Consolidado		1.929.372	(62.875)	1.866.497		2.586.768	33.511

[1] Propriedades para investimento oriundas da aquisição descrita na nota 30.

[2] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2.

O valor justo das propriedades para investimento do Grupo, utilizado apenas para divulgação, foi calculado internamente e levou em consideração o estágio operacional de cada ativo, conforme detalhado abaixo:

- Terrenos: majoritariamente mantidas ao custo por se tratar de aquisições recentes.
- Projetos em construção: calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas entre 4% e 5% a.a., taxas de desconto entre 5,3% e 10,6% a.a. e taxa de capitalização de 4,8% a 6,5% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o período.
- Projetos concluídos: calculado mediante a técnica do *income capitalization approach*, através da divisão da receita operacional líquida (*Net operating income* – NOI) pela taxa de capitalização, considerando taxas entre 4,8% e 5,3% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o período.

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	33.511	-	33.511	-
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	998.350	-	-	-
Adições	483.767	-	76.081	-
Transferências	5.431	-	-	-
Juros capitalizados	7.819	-	-	-
Depreciação	(16.601)	-	-	-
Ajuste de conversão de moeda	354.220	-	-	-
Saldo final	1.866.497	-	109.592	-

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Efeito da operação de aquisição	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:									
Custo:									
Direito de uso		89.707	-	1.881	5.785	-	-	650	98.023
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		48.153	-	466	5.472	(1.018)	637	328	54.038
Aeronaves e veículos em uso		23.654	-	941	122	(150)	-	302	24.869
Máquinas e equipamentos		390.939	-	11.231	59.593	(905)	2.371	5.339	468.568
Móveis e utensílios		2.943	-	5.128	527	(64)	(5.431)	1.233	4.336
Equipamentos e instalações de informática		7.340	-	1.182	899	(5)	-	428	9.844
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		78.072	-	-	7.856	(970)	9.869	-	94.827
Obras em andamento		18.094	-	-	13.044	(96)	(12.877)	-	18.165
Total Custo		658.902	-	20.829	93.298	(3.208)	(5.431)	8.280	772.670
Depreciação acumulada:									
Direito de uso	Diversos	10.999	-	152	8.815	-	-	91	20.057
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	15,09%	19.963	-	266	4.517	(441)	(527)	100	23.878
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	3.961	-	616	1.276	(22)	-	197	6.028
Máquinas e equipamentos	10,00%	75.939	-	1.829	25.422	(523)	527	940	104.134
Móveis e utensílios	10,00%	2.533	-	1.142	240	(35)	(958)	299	3.221
Equipamentos e instalações de informática	19,99%	6.501	-	481	593	-	-	181	7.756
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	53.249	-	-	9.519	(535)	-	-	62.233
Total da depreciação acumulada		173.145	-	4.486	50.382	(1.556)	(958)	1.808	227.307
Total do imobilizado líquido		485.757	-	16.343	42.916	(1.652)	(4.473)	6.472	545.363
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019:									
Total do imobilizado líquido		300.854	70.971	-	100.790	(1.287)	-	-	471.328

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Baixa	Transfe- rência	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:							
Custo:							
Direito de uso		87.528	-	4.865	-	-	92.393
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		37.481	-	2.101	(99)	1.648	41.131
Aeronaves e veículos em uso		23.504	-	122	-	-	23.626
Máquinas e equipamentos		388.444	-	38.761	(687)	1.901	428.419
Móveis e utensílios		2.894	-	1	(40)	-	2.855
Equipamentos e instalações de informática		7.312	-	324	-	-	7.636
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		43.270	-	6.388	(305)	3.647	53.000
Obras em andamento		11.932	-	8.606	(6)	(6.822)	13.710
Total Custo		602.365	-	61.168	(1.137)	374	662.770
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	10.868	-	8.212	-	-	19.080
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		17.812	-	3.120	(24)	(283)	20.625
Aeronaves e veículos em uso	15,09%	3.941	-	1.274	-	-	5.215
Máquinas e equipamentos	10,02%	75.318	-	21.052	(384)	411	96.397
Móveis e utensílios	10,00%	2.496	-	69	(16)	-	2.549
Equipamentos e instalações de informática	19,99%	6.490	-	271	-	-	6.761
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	30.211	-	4.946	(188)	(19)	34.950
Total da depreciação acumulada		147.136	-	38.944	(612)	109	185.577
Total do imobilizado líquido		455.229	-	22.224	(525)	265	477.193
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019:							
Total do imobilizado líquido		272.919	70.971	96.876	(728)	(297)	439.741

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01. Em 30 de setembro de 2020, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$19.689 no Consolidado e Individual (R\$19.949 em 31 de dezembro de 2019).

As demais informações referentes ao imobilizado não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

11. Intangível

A movimentação do intangível para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição	Adição	Trans- ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:						
Custo:						
Desenvolvimento de software	125.644	7.856	11.694	33.018	2.888	181.100
Licença de uso de software	55.795	-	349	-	-	56.144
Intangível em desenvolvimento	46.416	-	35.382	(33.018)	-	48.780
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	251.855	7.856	47.425	-	2.888	310.024
Amortização acumulada:						
Desenvolvimento de software	81.699	546	16.311	-	264	98.820
Licença de uso de software	51.978	-	1.494	-	-	53.472
Total amortização acumulada	133.677	546	17.805	-	264	152.292
Total Intangível	118.178	7.310	29.620	-	2.624	157.732
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019:						
Total Intangível	95.627	-	14.446	-	-	110.073

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:				
Custo:				
Desenvolvimento de software	125.084	7.202	31.067	163.353
Licença de uso de software	55.791	349	-	56.140
Intangível em desenvolvimento	44.466	34.958	(31.067)	48.357
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	249.341	42.509	-	291.850
Amortização acumulada:				
Desenvolvimento de software	81.393	15.044	-	96.437
Licença de uso de software	51.974	1.494	-	53.468
Total amortização acumulada	133.367	16.538	-	149.905
Total Intangível	115.974	25.971	-	141.945
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019:				
Total Intangível	94.074	13.996	-	108.070

A taxa média anual de amortização para “Desenvolvimento de software” e “Licença de uso de software” é de 20%.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que alguns dos seus ativos intangíveis pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01.

As demais informações referentes ao intangível não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Posição

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/09/20			31/12/19
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 9ª Emissão - 1ª série	R\$	02/19 a 02/20	CDI + 1,95%	-	-	-	48.476
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	R\$	02/20 a 02/22	CDI + 2,57%	200.437	99.445	299.882	511.475
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série (*)	R\$	02/22	IPCA + 8,52%	877	97.120	97.997	100.660
Debênture - 11ª Emissão - 1ª série	R\$	09/20	CDI + 1,17%	-	-	-	288.757
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	R\$	09/21 a 09/22	CDI + 1,56%	107.411	107.150	214.561	218.382
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série (*)	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	366	144.302	144.668	149.963
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	R\$	07/23	CDI + 1,52%	2.443	298.700	301.143	308.830
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	CDI + 1,79%	456	51.302	51.758	53.118
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	R\$	07/23	CDI + 1,62%	919	109.130	110.049	112.886
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	R\$	07/23	CDI + 1,62%	699	83.070	83.769	85.929
Debênture - 15ª Emissão	R\$	11/22 a 11/25	CDI + 1,19%	3.466	300.000	303.466	301.604
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	CDI + 1,69%	1.892	99.999	101.891	-
Debênture - 17ª emissão	R\$	04/21 a 04/23	CDI + 3,68%	11.569	38.889	50.458	-
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	CDI + 2,54%	1.860	500.000	501.860	-
(-) Custo de captação				(4.227)	(6.910)	(11.137)	(10.010)
Total de debêntures - Individual				328.168	1.922.197	2.250.365	2.170.070
CRI (Cédulas de crédito bancário)	R\$	06/20 a 06/21	CDI + 2,21%	-	-	-	115.201
CRI (13ª emissão de debêntures)	R\$	09/23 a 09/24	CDI + 0,83%	269	300.000	300.269	300.513
CRI (14ª emissão de debêntures)	R\$	05/24	100,4% CDI + 0,28%	2.719	360.000	362.719	361.492
Financiamento à construção	R\$	01/21 a 03/24	TR + 8,30%	23.667	65.245	88.912	53.866
Leasing	R\$	03/18 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	6.789	4.692	11.481	15.526
Capital de Giro	R\$	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	101.784	100.000	201.784	-
Notas Promissórias (2 séries)	R\$	11/20 e 05/21	CDI + 3,65% e 4,62%	101.926	-	101.926	-
(-) Custo de captação				(4.121)	(8.765)	(12.886)	(15.002)
Total empréstimos e financiamentos - Individual				233.033	821.172	1.054.205	831.596
Total Individual				561.201	2.743.369	3.304.570	3.001.666

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/09/20			31/12/19
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Controladas:							
Debênture - 2ª Emissão - Urba	R\$	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	20.627	40.002	60.629	60.215
Debênture - 4ª Emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	CDI + 1,71%	756	39.999	40.755	-
(-) Custo de captação				(218)	(451)	(669)	(493)
Total de debêntures - Controladas				21.165	79.550	100.715	59.722
Project loans	US\$	02/22 a 05/23	Libor + 2,17% a 2,75%	-	497.161	497.161	-
Project loans	US\$	05/26 a 11/29	3,15% a 4,63%	6.069	535.207	541.276	-
Loan agreements	US\$	04/22 a 02/25	1,00% a 5,94%	1.297	275.610	276.907	-
Credit line	US\$	04/21	Libor + 3,17%	28.204	-	28.204	-
CRI (3ª emissão de debêntures) - Urba	R\$	03/24	CDI + 1,10%	10	60.000	60.010	60.021
Financiamento à construção (**)	R\$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	2.064	2.871	4.935	6.425
Financiamento à construção	R\$	12/20 a 06/24	TR + 8,30%	16.114	46.774	62.888	76.649
Financiamento à construção	R\$	11/22	CDI + 2,50%	35	10.051	10.086	-
(-) Custo de captação				(1.767)	(6.687)	(8.454)	(2.325)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				52.026	1.420.987	1.473.013	140.770
Total Controladas				73.191	1.500.537	1.573.728	200.492
Total Consolidado				634.392	4.243.906	4.878.298	3.202.158

(*) Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, detalhada na nota 25 (b).

(**) Conforme mencionada na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais *spread* fixo, ao CDI.

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	Única	49.727	03/17	Semestral	Semestral	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	CDI + 2,57%
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série	Única	8.000	03/17	Parcela única	Semestral	02/22	IPCA + 8,25%	IPCA + 8,52%
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	Única	21.430	09/17	Anual	Semestral	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	CDI + 1,56%
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série	Única	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	Única	29.870	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,40%	CDI + 1,52%
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	CDI + 1,79%
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	Única	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	Única	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	CDI + 1,06 %	CDI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50 %	CDI + 1,69%
Debênture - 17ª emissão	Única	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	CDI + 3,68%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	CDI + 2,40%	CDI + 2,54%
Debênture - 2ª Emissão - Urba	Única	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
Debênture - 4ª Emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,71%
CRI (13ª emissão de debêntures)	-	-	03/19	Semestral	Trimestral	09/23 a 09/24	100% CDI	CDI + 0,83%
CRI (14ª emissão de debêntures)	-	-	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% CDI	100,4% CDI + 0,28%
CRI (3ª emissão de debêntures) - Urba	-	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Financiamento à construção	-	-	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	12/20 a 06/24	TR + 8,30%	TR + 8,30%
Financiamento à construção	-	-	09/20	Parcela única	Mensais	11/22	CDI + 2,50%	CDI + 2,50%
Leasing	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	03/18 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	CDI + 2,00% a 2,93%
Capital de Giro	-	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	CDI + 3,10%
Notas promissórias (2 séries)	-	-	05/20	Parcela única	Parcela única	11/20 e 05/21	CDI + 2,50%	CDI + 3,65% e 4,62%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	02/22 a 05/23	Libor + 2,00% a 2,25%	Libor + 2,17% a 2,75%
Project loans	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	05/26 a 11/29	3,15% a 4,63%	3,15% a 4,63%
Loan agreements	-	-	02/20	Parcela única	Diversos	04/22 a 02/25	1,00% a 5,94%	1,00% a 5,94%
Credit line	-	-	03/20	Parcela única	Mensais	04/21	Libor + 3,00%	Libor + 3,17%

A 13ª e 14ª emissão de debêntures da Companhia e a 3ª emissão da controlada Urba foram efetuadas para lastrear operações de certificados de recebíveis imobiliários, conforme detalhado acima.

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

As captações de recursos durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 são como segue:

Modalidade	Moeda	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamentos à construção	R\$	-	Diversos	Diversos	Diversos	01/21 a 03/24	TR + 8,30%	345.894
Leasing	R\$	-	05/20	Mensal	Mensal	06/20 a 05/23	CDI + 2,51%	90
Debênture - 16ª emissão	R\$	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50 %	100.000
Debênture - 17ª emissão	R\$	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	50.000
Debênture - 18ª emissão	R\$	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	CDI + 2,40%	500.000
Capital de Giro	R\$	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	200.000
Notas Promissórias (2 séries)	R\$	-	05/20	Parcela única	Parcela única	11/20 e 05/21	CDI + 2,50%	100.000
Total - Individual								1.295.984
Financiamento à construção	R\$	-	Diversos	Diversos	Diversos	12/20 a 06/24	TR + 8,30%	279.231
Financiamento à construção	R\$	-	09/20	Parcela única	Mensal	11/22	CDI + 2,50%	13.087
Debênture - 4ª Emissão - Urba	R\$	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	40.000
Project loans	US\$	-	Diversos	Parcela única	Mensal	04/21 a 05/23	Libor + 2,00% a 2,75%	395.753
Loan agreements	US\$	-	Diversos	Parcela única	Diversos	04/22 a 02/25	1,00% a 4,00%	254.141
Credit line	US\$	-	Diversos	Parcela única	Mensal	04/21	Libor + 3,50%	10.405
Total - Controladas								992.617
Total - Consolidado								2.288.601

(*) Não são considerados os custos de captação.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	3.202.158	2.863.018	3.001.666	2.441.447
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	626.126	-	-	-
Captações	2.288.601	1.337.923	1.295.984	955.054
Encargos financeiros provisionados	154.823	106.465	114.189	93.271
Ajuste ao valor justo	(7.676)	13.691	(7.676)	13.691
Custo na captação de recursos	(8.454)	(19.803)	(5.752)	(17.218)
Amortização do custo na captação de recursos	7.713	5.081	6.741	4.753
Pagamento de principal	(1.447.480)	(1.173.124)	(960.403)	(592.095)
Pagamento de encargos financeiros	(178.208)	(96.452)	(140.179)	(81.526)
Ajuste de conversão de moeda	240.695	-	-	-
Saldo final	4.878.298	3.036.799	3.304.570	2.817.377

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2020, são como segue:

	Consolidado								
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Leasing	Capital de giro	Notas promissórias	Project loans	Loan agreements / credit line	Total
Real / aval	-	-	-	11.481	-	-	1.038.437	305.111	1.355.029
Real / direitos creditórios	-	-	166.821	-	-	-	-	-	166.821
Sem garantias	2.362.886	722.998	-	-	201.784	101.926	-	-	3.389.594
Total (*)	2.362.886	722.998	166.821	11.481	201.784	101.926	1.038.437	305.111	4.911.444

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerado os custos de captação.

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7). Os contratos de leasing têm como garantia os bens referidos na nota 10.

A Companhia avalizou empréstimos, financiamentos e debêntures para controlada e algumas controladas em conjunto, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	27/09/2018	27/09/2021	112.219
	08/04/2020	01/04/2025	61.135
	28/05/2020	30/05/2022	150.481
Prime Incorporações e Construções S.A.	27/09/2018	27/03/2021	4.484
	27/09/2018	27/09/2021	100.900
	27/09/2018	28/03/2022	123.441
	26/06/2019	26/06/2024	151.218
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	18/03/2016	06/03/2023	4.935
	13/06/2018	06/06/2023	60.629
	28/03/2019	27/03/2024	60.010
	08/04/2020	01/04/2025	40.755
MRV US Holdings Corporation	21/02/2020	21/02/2025	266.862
			1.137.069

(c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
12 meses	634.392	671.611	561.201	649.776
13 a 24 meses	869.418	443.199	466.966	388.033
25 a 36 meses	1.034.396	435.888	803.976	394.231
37 a 48 meses	848.471	758.378	764.053	736.366
Após 48 meses	1.491.621	893.082	708.374	833.260
Total	4.878.298	3.202.158	3.304.570	3.001.666

(d) Obrigações contratuais

Em 30 de setembro de 2020, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, incluindo as relacionadas a indicadores financeiros.

(e) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Encargos financeiros brutos	44.995	153.318	61.689	179.788
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(28.085)	(99.343)	(52.602)	(155.314)
Investimentos	-	-	-	-
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	16.910	53.975	9.087	24.474
Encargos financeiros				
Saldo inicial	531.077	552.246	536.970	529.429
Encargos financeiros capitalizados	28.085	99.343	52.602	155.314
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(44.972)	(136.803)	(46.052)	(140.554)
Resultado de equivalência patrimonial	(319)	(915)	(439)	(1.108)
Saldo final	513.871	513.871	543.081	543.081
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	508.724	508.724	536.711	536.711
Investimentos (nota 8)	5.147	5.147	6.370	6.370
	513.871	513.871	543.081	543.081

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Encargos financeiros brutos	30.245	114.976	55.402	155.325
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(16.871)	(59.211)	(38.079)	(99.347)
Investimentos	(4.872)	(23.815)	(9.737)	(35.619)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	8.502	31.950	7.586	20.359
Encargos financeiros				
Saldo inicial	515.980	534.156	516.457	507.191
Encargos financeiros capitalizados	21.743	83.026	47.816	134.966
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(26.224)	(80.609)	(26.551)	(83.726)
Resultado de equivalência patrimonial	(13.174)	(38.248)	(13.129)	(33.838)
Saldo final	498.325	498.325	524.593	524.593
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	345.598	345.598	356.656	356.656
Investimentos (nota 8)	152.727	152.727	167.937	167.937
	498.325	498.325	524.593	524.593

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 4,82% a.a. (7,73% a.a. no mesmo período de 2019).

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
INCC	539.178	681.806	358.949	551.181
IGP-M	249.394	279.798	186.372	245.250
IPCA	113.329	95.322	96.958	91.459
Outros indexadores	40.852	37.421	39.466	35.759
Não remunerados	3.455.140	3.182.952	2.749.609	2.825.024
Ajuste a valor presente	(99.137)	(141.585)	(80.914)	(127.515)
Total	4.298.756	4.135.714	3.350.440	3.621.158
Circulante	1.148.017	742.216	869.519	576.068
Não circulante	3.150.739	3.393.498	2.480.921	3.045.090
	4.298.756	4.135.714	3.350.440	3.621.158

Em 30 de setembro de 2020, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.526.789 no Consolidado e R\$1.944.327 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.357.258 e R\$2.044.701 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente).

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 30 de setembro de 2020, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$2.271.799 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$2.773.903 em 31 de dezembro de 2019).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
12 meses	1.148.017	742.216	869.519	576.068
13 a 24 meses	1.566.067	1.268.369	1.001.179	1.041.805
25 a 36 meses	606.004	800.645	541.524	751.306
37 a 48 meses	280.154	611.124	260.458	583.930
Após 48 meses	698.514	713.360	677.760	668.049
Total	4.298.756	4.135.714	3.350.440	3.621.158

As demais informações referentes às contas a pagar por aquisição de terrenos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Adiantamentos por recebimentos	82.632	74.337	52.804	44.411
Adiantamentos por permutas	473.492	635.599	337.380	434.510
	556.124	709.936	390.184	478.921
Circulante	231.190	223.281	160.057	151.771
Não circulante	324.934	486.655	230.127	327.150
	556.124	709.936	390.184	478.921

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 30 de setembro de 2020, do total de adiantamentos por permutas, R\$231.757 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$278.572 em 31 de dezembro de 2019).

A composição dos adiantamentos de clientes, por expectativa de realização, é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
12 meses	231.190	223.281	160.057	151.771
13 a 24 meses	184.589	272.746	126.845	176.421
Após 24 meses	140.345	213.909	103.282	150.729
Total	556.124	709.936	390.184	478.921

Os montantes de fianças bancárias oferecidas para aquisição de terrenos, incluindo os adiantamentos por permuta e obras de infraestrutura (contrapartidas) da Companhia e investidas, são resumidos como segue:

Período após a data do balanço	30/09/20	31/12/19
12 meses	755.940	855.217
13 a 24 meses	2.400	24.616
	758.340	879.833

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 29.

As demais informações referentes aos adiantamentos de clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 13 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Salários e ordenados	33.002	22.969	13.289	11.152
Encargos sociais	36.084	19.195	22.646	9.349
Provisão de férias, 13º salário e encargos	105.424	69.765	59.855	34.853
Provisão para PLR de empregados e administradores	17.752	25.286	17.280	24.703
Outros	1.583	2.704	631	861
Total	193.845	139.919	113.701	80.918

As demais informações referentes às obrigações sociais e trabalhistas não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Imposto de renda e contribuição social	13.980	12.018	7.682	6.082
PIS e COFINS a recolher	55.775	44.600	41.771	37.519
Impostos e contribuições retidos de terceiros	11.731	11.584	7.415	7.387
Impostos e contribuições retidos sobre salários	6.129	7.532	5.129	6.007
Outros	328	846	(167)	637
Total	87.943	76.580	61.830	57.632

Em 30 de setembro de 2020, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$84.309 e R\$57.604 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$98.544 e R\$71.485 em 31 de dezembro de 2019), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Trans-ferência	Saldo final
Consolidado:					
Circulante	32.462	94.759	(79.191)	(7.069)	40.961
Não circulante	107.375	-	-	7.069	114.444
Total – Nove meses de 2020	139.837	94.759	(79.191)	-	155.405
Total – Nove meses de 2019	137.247	90.859	(87.596)	-	140.510
Individual:					
Circulante	16.333	52.920	(41.638)	(8.349)	19.266
Não circulante	56.853	-	-	8.349	65.202
Total – Nove meses de 2020	73.186	52.920	(41.638)	-	84.468
Total – Nove meses de 2019	70.090	51.080	(46.337)	-	74.833

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 1,85% a 2,20% do custo de construção em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 16 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado						
Cíveis	60.285	80.659	(11.760)	(80.424)	7.378	56.138
Trabalhistas	40.969	29.935	(3.426)	(23.704)	5.761	49.535
Tributárias	298	856	(15)	(531)	41	649
Ambientais	20	2.548	(41)	(2.477)	6	56
Total – Nove meses de 2020	101.572	113.998	(15.242)	(107.136)	13.186	106.378
Total – Nove meses de 2019	92.229	119.141	(22.921)	(93.002)	12.645	108.092
Individual						
Cíveis	36.413	47.437	(8.812)	(47.527)	4.293	31.804
Trabalhistas	35.327	25.504	(2.318)	(21.066)	4.918	42.365
Tributárias	295	437	(14)	(446)	41	313
Ambientais	18	125	(41)	(62)	5	45
Total – Nove meses de 2020	72.053	73.503	(11.185)	(69.101)	9.257	74.527
Total – Nove meses de 2019	66.782	73.207	(16.924)	(54.633)	9.345	77.777

O número total dos processos do Grupo e o número de ações cuja probabilidade de perda foi classificada como “provável”, conforme avaliação de seus assessores legais, segregados por natureza, são como segue:

Natureza	Consolidado				Individual			
	30/09/20		31/12/19		30/09/20		31/12/19	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cível	23.365	4.260	28.141	5.594	13.105	2.599	16.388	3.589
Trabalhista	2.762	709	3.073	758	1.841	473	2.042	523
Tributária	894	13	855	25	704	12	682	24
Criminal	221	-	174	-	188	-	147	-
Ambiental	232	9	216	4	165	6	151	3
Total	27.474	4.991	32.459	6.381	16.003	3.090	19.410	4.139

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

- cíveis: ações cominatórias/indenizatórias relativas à entrega de chaves, aos pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas e solicitações de reparo de unidades.
- trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício, causas envolvendo ex-empregados da Companhia e empreiteiros onde a Companhia tem responsabilidade subsidiária.

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários, criminais e ambientais considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R\$376.007 e R\$108.583 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 30 de setembro de 2020 (R\$232.502 e R\$130.334 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 30 de setembro de 2020, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSSL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R\$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSSL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Atualmente, a Companhia está com prazo em curso para a apresentação das impugnações administrativas pertinentes e entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

As demais informações referentes às provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 17 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	116.296	263.622	-	-	116.296	263.622	-	-
Dividendos a receber									
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)		-	184	-	-	-	184	-	-
Clientes por prestação de serviços									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	23	57	-	-
Outras partes relacionadas									
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	-	7	-	-	-	7	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	-	4	-	-	-	4	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	30.417	18.245	-	-	695.011	666.310	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	45	87	-	-	26	83	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	629	816	-	-	629	816	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	4.614	8.939	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	11.323	10.431	-	-	11.323	10.431	-	-
Outros ativos									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[8]	-	-	-	-	234	52	-	-
SCPs e SPEs	[8]	1.855	1.056	-	-	19.876	15.858	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	9.127	131	-	-	9.021	75	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	25.885	986	-	-	25.819	951	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	19	2.572	-	-	-	232	-	-
Acionista controlador	[9]	31.461	34.771	-	-	31.461	34.771	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda. (MC)	[2]	-	-	-	-	-	-	69.637	29.856
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	14	78	-	-	8	76
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG)	[11]	-	-	20.230	27.919	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPEs	[12]	-	-	26	17.583	-	-	6.848	17.583
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[13]	-	-	35.420	37.357	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[13]	-	-	58.186	62.540	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[13]	-	-	34.483	15.490	-	-	5.523	-
Costellis International Limited	[17]	-	-	28.905	-	-	-	28.905	-
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	62.854	60.428	-	-	61.393	58.314
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	1.365	-	-	-	-	-

	Consolidado							
	Receita				Despesa			
	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receita operacional líquida								
Receitas de serviços de construção								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	513	303	1.405	1.399	-	-	-
Receita financeira								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[1]	1.449	3.169	1.713	7.989	-	-	-
Créditos com empresas ligadas								
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	3	6	16	18	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	13	1	46	4	-	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	197	126	488	223	-	-	-
Outras partes relacionadas								
Parceiros em empreendimentos de incorporação	[7]	198	213	632	584	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas								
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	620	214	1.039	642	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	645	212	1.099	646	-	-	-
Outras partes relacionadas:								
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	411	552	1.242	1.317	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	12	34	54	53	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	155	181	454	530	-	-	-
Outros		8	15	26	23	-	-	-
Venda de controlada								
Outras partes relacionadas:								
Acionista controlador	[9]	357	-	1.110	-	-	-	-
Custos e despesas operacionais								
Despesas gerais e administrativas								
Outras partes relacionadas								
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	1.374	1.122	3.921
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[14]	-	-	-	-	1.040	882	3.051
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	-	-	44	167	147
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	-	-	31	-	83

	Individual							
	Receita				Despesa			
	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receita financeira								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[1]	1.449	3.169	1.713	7.989	-	-	-
Créditos com empresas ligadas								
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	3	6	16	18	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	13	1	46	4	-	-	-
Outras partes relacionadas								
Parceiros em empreendimentos de incorporação	[7]	198	213	632	584	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas								
Controladas								
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	171	76	321	205	-	-	-
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	620	212	1.039	642	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	645	213	1.099	646	-	-	-
Outras partes relacionadas:								
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	411	552	1.242	1.317	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	12	34	54	53	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	155	181	454	530	-	-	-
Outros		8	15	26	23	-	-	-
Venda de controlada								
Outras partes relacionadas:								
Acionista controlador	[9]	357	-	1.110	-	-	-	-
Custos e despesas operacionais								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	72.784	84.580	212.327
Despesas gerais e administrativas								
Outras partes relacionadas								
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	1.247	1.122	3.491
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[14]	-	-	-	-	1.000	882	2.934
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	-	-	44	167	147

- [1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas (“Inter”), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, as aplicações apresentam rendimento de 55,44% do CDI no Consolidado e Individual (102,32% no mesmo período de 2019).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica “Receita de serviços de construção”. As transações com a Companhia e a suas controladas, no período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020 montam em R\$134.317 e R\$395.818, respectivamente, foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). O saldo remanescente no Individual na rubrica “Fornecedores” refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago pelo banco para a Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontados junto ao mesmo.
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 30 de setembro de 2020, R\$18.077 no Consolidado e R\$13.463 no Individual (R\$20.047 no Consolidado e R\$11.108 no Individual em 31 de dezembro de 2019), têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa pré-fixada de 2,80% a 7,42% a.a., no Consolidado e Individual (mesmas taxas em 31 de dezembro de 2019). Os saldos a receber de parceiros em empreendimentos contemplam provisão para risco de crédito no valor de R\$14.077 em 30 de setembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019.
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui como ativo o terreno onde será construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro. Em 30 de setembro de 2020, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$3.902 (R\$5.012 em 31 de dezembro de 2019).
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. (“LOG SJC Sony”) através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que serão pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019.
- [12] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPes. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [14] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e controlada. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustáveis pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M). Em 30 de setembro de 2020 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$597 (R\$579 em 31 de dezembro de 2019).
- As controladas em conjuntos MRL e Prime mantêm contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto a Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IGP-M, e em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, estabelece pagamento mensal total de R\$9. As despesas registradas no resultado destas controladas em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020, foram de R\$23 e R\$70, respectivamente (R\$15 e R\$61 para os mesmos períodos de 2019, respectivamente).
- [15] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [16] Refere-se a contrato de arrendamento referente à sede da AHS Residencial (nota 30). Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. O contrato tem vigência até 01 de janeiro de 2022. Em 30 de setembro de 2020 estabelece pagamento total mensal de \$2.

[17] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição, conforme nota 30. Todos os demais valores e condições envolvidos na operação de aquisição estão detalhados na referida nota.

Notas:

- As operações de mútuo com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.
- Os acionistas da Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza, celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade no Brasil ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por até dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.

Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	10.198	25.559	4.748	13.760
Participação nos lucros e resultados	2.193	5.565	3.037	7.062
Benefícios assistenciais	126	387	129	374
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	197	520	158	469
Plano de opção de ações	2.233	4.123	1.269	2.955
	14.947	36.154	9.341	24.620

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	5.873	15.534	4.277	12.302
Participação nos lucros e resultados	2.103	5.342	2.971	6.857
Benefícios assistenciais	120	355	109	313
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	183	484	146	436
Plano de opção de ações	2.124	4.015	1.269	2.955
	10.403	25.730	8.772	22.863

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 16 de abril de 2020, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a remuneração global anual da Administração da Companhia no valor de R\$40.000.

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego e de rescisão de contrato de trabalho.

20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 30 de setembro de 2020, o capital social da Companhia é de R\$4.609.424 (R\$4.282.130 em 31 de dezembro de 2019), representado por 481.954 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	30/09/20		31/12/19	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	181.970	37,8	139.711	31,5
Administradores	6.137	1,3	7.153	1,6
Conselho fiscal e comitês executivos	203	-	194	-
Ações em tesouraria	1	-	318	0,1
Outros acionistas	293.643	60,9	296.763	66,8
Total	481.954	100,0	444.139	100,0

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$7.000.000 (sete bilhões de reais).

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos (reduções) de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Nove meses findo em 30 setembro de 2020:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
31/01/20 Efeito da incorporação da MDI (*)	37.287	-	326.338	4.609.424	481.954
17/01/20 Aumento de capital	528	-	956	4.283.086	444.667
Nove meses findo em 30 setembro de 2019:					
25/04/19 Capitalização de reserva de retenção de lucros e reserva legal	-	-	202.360	4.282.130	444.139

(*) O valor do aumento de capital, conforme atos societários, é de R\$685.700, representado pelo valor justo dos ativos da MDI antes da incorporação. Em decorrência da operação envolver sociedades sob controle comum (nota 30), os ativos foram incorporados considerando seu custo histórico.

(b) Ações em tesouraria

Em 16 de março de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração o novo programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 15 de setembro de 2021, na quantidade máxima de 15 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

No período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020, foram transferidas 317 mil ações para beneficiários do plano de outorga de opções de ações da Companhia (1.877 mil no mesmo período de 2019), conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	
Nove meses de 2020:					
Ações ordinárias	318	-	(317)	1	16
Nove meses de 2019:					
Ações ordinárias	3.128	-	(1.877)	1.251	22.068

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 30 de setembro de 2020 e de 2019.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, foi transferida uma perda líquida de R\$2.772 da rubrica de ações em tesouraria para a rubrica de reserva de retenção de lucros referentes a transferências das ações da Companhia para beneficiários do plano de opções de ações (perda de R\$11.832 no mesmo período de 2019).

No trimestre findo em 30 de setembro de 2020, a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., transferiu 258 mil ações de sua própria emissão, para beneficiários do programa de opções de ações, pelo valor total de R\$258 (zero no mesmo período de 2019). A Companhia registrou o efeito reflexo desta transação nas rubricas "Ações em tesouraria" na demonstração das mutações do patrimônio líquido, conforme sua respectiva participação acionária.

(c) Reservas de capital

Os saldos das reservas de capital são decorrentes de gastos com emissão de ações relacionados com ofertas públicas de ações e de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme item (e) abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social.

(d) Reservas de lucro

Reserva Legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$34.512 (R\$34.515 em 31 de dezembro de 2018), equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 25 de abril de 2019, foi aprovada a capitalização de R\$158.431, sem emissão de novas ações.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 3º do artigo 33 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 25 de abril de 2019, foi aprovada a capitalização de R\$43.929, sem emissão de novas ações

(e) Plano de opções de ações

Em 30 de abril de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a criação do Programa 12 de outorga de opções de compra de ações da Companhia. O limite de outorga para este Programa será de 2.348.218 opções, cujo preço de exercício será de R\$12,73.

Em 31 de agosto de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Urba Desenvolvimento Urbano S.A, a criação do Programa 1 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 2.996.697 opções, cujo preço de exercício será de R\$1,34.

As principais características dos programas do plano de outorga são como segue:

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
4	I	11/06/12	1.945	Até 5 anos	R\$ 11,56	Diretores, gestores e colaboradores chaves	08/19
5	I	20/08/13	1.522	Até 5 anos	R\$ 5,91	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/20
6	I	14/10/14	1.512	Até 5 anos	R\$ 6,50	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/21
7	I	01/06/15	1.454	Até 5 anos	R\$ 6,84	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/22
8	I	01/07/16	1.538	Até 5 anos	R\$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/23
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R\$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/26
12	II	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/27
1 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R\$ 1,34	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/27

A movimentação das opções de cada programa para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2020 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
6	11	492	-	-	-	492
7	18	639	-	-	-	639
8	58	1.325	-	(33)	-	1.292
9	70	1.411	-	(37)	-	1.374
10	78	1.790	-	(23)	-	1.767
11	81	2.338	-	(20)	-	2.318
12	72	-	2.226	-	-	2.226
		7.995	2.226	(113)	-	10.108
Preço médio ponderado das opções		13,07	12,73	13,59	-	12,99

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2019 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
4	89	1.122	-	(36)	(1.086)	-
5	15	837	-	-	(237)	600
6	32	1.325	-	(3)	(509)	813
7	70	1.303	-	(22)	(64)	1.217
8	61	1.504	-	(14)	(74)	1.416
9	73	1.488	-	(20)	(1)	1.467
10	81	1.834	-	(23)	(1)	1.810
11	83	-	2.302	-	-	2.302
		9.413	2.302	(118)	(1.972)	9.625
Preço médio ponderado das opções		10,60	15,51	11,55	9,38	12,01

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
5	-	-	-	-	0,1
6	492	-	-	-	1,2
7	639	-	-	-	2,2
8	175	778	259	0,3	3,3
9	191	1.019	1.598	1,3	4,3
10	162	1.296	3.452	2,3	5,3
11	108	1.854	6.511	3,3	6,3
12	-	1.939	12.938	4,3	7,3
1 - Urba	-	111	3.135	4,3	7,3
2020	1.767	6.997	27.893	3,6	5,7
2019	2.024	5.174	18.955	3,5	5,0

Os custos das opções de ações provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$81 para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 (R\$16 para o mesmo período de 2019).

Em 30 de setembro de 2020, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 10.108 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,05% em relação ao total de ações da Companhia de 481.954 mil.

Os acionistas da Companhia, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não têm preferência no exercício da opção de compra de ações.

Até 30 de setembro de 2020, foram concedidas 87,61% e 98,78% do total de opções aprovadas pelos planos I e II, respectivamente (95,07% e 64,54%, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019).

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, foram recebidos R\$761 (R\$9.073 para o mesmo período de 2019) referentes a 317 mil opções exercidas em 2020 (1.877 mil opções exercidas em 2019), e foram entregues 317 mil ações ordinárias (1.877 mil ações ordinárias no mesmo período de 2019), que se encontravam em tesouraria, conforme letra (c) acima.

(f) Dividendos

Mínimo obrigatório

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2019, no valor de R\$163.933, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 16 de abril de 2020 e pagos no dia 23 de outubro de 2020, sendo R\$0,34014373 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 13 de outubro de 2020.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2018, no valor de R\$163.948, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 25 de abril de 2019 e pagos em 13 de junho de 2019, sendo R\$0,37101456 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 06 de junho de 2019.

Extraordinários

Em 25 de abril de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a distribuição de dividendos extraordinários no valor de R\$327.897, à conta de reserva de retenção de lucros, os quais foram pagos em duas parcelas sendo a primeira parcela no dia 27 de novembro de 2019, no valor de R\$163.949, sendo R\$0,37013483 por ação, conforme posição acionária do dia 18 de novembro de 2019 e a segunda parcela no dia 20 de dezembro de 2019, no valor de R\$163.948, sendo R\$0,37011668 por ação, conforme posição acionária do dia 10 de dezembro de 2019.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	nove meses de	
	2020	2019
Saldo no início do exercício	267.019	244.141
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	41.517	-
Transações de capital	12.649	10.148
(Distribuições) aportes líquidas a acionistas não controladores	(16.992)	(32.282)
Ajuste de conversão de moedas	15.455	-
Reserva hedge de fluxo de caixa	(1.017)	-
Reflexo de retificação de erro em controlada	(13.709)	-
Participação nos lucros do período	48.496	40.315
Saldo no fim do exercício	353.418	262.322

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$12.649 e uma perda líquida de R\$9.538 para os acionistas da Controladora, registradas diretamente no patrimônio líquido.

(h) Lucro por ação

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

	Consolidado e Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro básico por ação:				
Lucro líquido do período	140.584	354.102	160.115	539.173
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	481.953	477.828	442.173	441.805
Lucro por ação básico - em R\$	0,29170	0,74107	0,36211	1,22039
Lucro diluído por ação:				
Lucro líquido do período	140.584	354.102	160.115	539.173
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	481.953	477.828	442.173	441.805
Efeito diluidor das opções de compra de ações (ações em milhares)	3.024	2.579	3.543	2.536
Total de ações após efeito diluidor (mil)	484.977	480.407	445.716	444.341
Lucro por ação diluído - em R\$	0,28988	0,73709	0,35923	1,21342

(i) Ajustes de conversão de moeda

Os saldos são decorrentes essencialmente da conversão das demonstrações financeiras da controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation, que possui como moeda funcional o dólar americano, para a moeda de apresentação do Grupo.

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

21. Informação por segmento

A Administração do Grupo definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração, diferenciação dos produtos e localização geográfica. Foram identificados quatro segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue:

- Incorporação imobiliária: segmento responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, controladas em conjunto e coligadas;
- Locação de imóveis residenciais: este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. O Grupo tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender das condições de mercado, venda. No Brasil, este segmento é operado pela linha de negócios “Luggo” e, nos Estados Unidos, pela controlada indireta AHS Residential (nota 30).
- Loteamento (Urba): divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais;

O segmento de locação de imóveis residenciais foi segregado entre “Estados Unidos (EUA)” e “Brasil” por estarem inseridos em ambientes e características econômicas diferentes e possuírem diferentes gestores.

A composição patrimonial do Grupo em 30 de setembro de 2020 e do resultado, para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

	30/09/20					31/12/19			
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais	Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				Brasil		
Ativo									
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.703.375	90.691	8.511	42.516	2.845.093	2.020.361	25.534	39.218	2.085.113
Clientes	3.265.682	4.462	-	164.328	3.434.472	2.606.820	-	102.884	2.709.704
Estoques	7.808.175	-	975	307.541	8.116.691	8.419.460	339	214.306	8.634.105
Propriedades para investimento	-	1.751.319	115.178	-	1.866.497	-	33.511	-	33.511
Outros ativos	1.179.202	81.232	5.192	37.950	1.303.576	1.184.509	263	39.118	1.223.890
Total do ativo	14.956.434	1.927.704	129.856	552.335	17.566.329	14.231.150	59.647	395.526	14.686.323
Passivo e patrimônio líquido									
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.377.542	1.337.010	-	163.746	4.878.298	3.078.315	-	123.843	3.202.158
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.049.731	-	3.302	245.723	4.298.756	4.027.809	-	107.905	4.135.714
Adiantamento de clientes	554.536	-	-	1.588	556.124	662.840	2.300	44.796	709.936
Outros passivos	1.692.358	132.736	7.951	30.499	1.863.544	1.500.449	7.319	21.958	1.529.726
Tota do passivo	9.674.167	1.469.746	11.253	441.556	11.596.722	9.269.413	9.619	298.502	9.577.534
Ativos líquidos do segmento operacional	5.282.267	457.958	118.603	110.779	5.969.607	4.961.737	50.028	97.024	5.108.789
Tota do passivo e patrimônio líquido	14.956.434	1.927.704	129.856	552.335	17.566.329	14.231.150	59.647	395.526	14.686.323

	Nove meses de 2020					Nove meses de 2019			
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais	Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				Brasil		
Receita operacional líquida	4.826.088	45.827	-	72.324	4.944.239	4.606.316	358	29.411	4.636.085
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(3.469.528)	(39.610)	-	(43.436)	(3.552.574)	(3.198.997)	-	(14.716)	(3.213.713)
Lucro bruto	1.356.560	6.217	-	28.888	1.391.665	1.407.319	358	14.695	1.422.372
Receitas (despesas) operacionais:									
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(743.452)	(33.543)	(299)	(16.338)	(793.632)	(695.665)	(561)	(13.760)	(709.986)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(92.636)	(1.457)	(1.959)	(146)	(96.198)	(86.534)	-	(4.115)	(90.649)
Resultado de equivalência patrimonial	(40.013)	-	-	1.134	(38.879)	(47.787)	-	(356)	(48.143)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	480.459	(28.783)	(2.258)	13.538	462.956	577.333	(203)	(3.536)	573.594
Resultado financeiro	61.245	(17.873)	50	377	43.799	103.799	(6)	635	104.428
Resultado antes do IR e CS	541.704	(46.656)	(2.208)	13.915	506.755	681.132	(209)	(2.901)	678.022
Imposto de renda e contribuição social	(101.771)	-	-	(2.386)	(104.157)	(96.470)	-	(2.064)	(98.534)
Resultado líquido do período	439.933	(46.656)	(2.208)	11.529	402.598	584.662	(209)	(4.965)	579.488

Com exceção das mencionadas na nota 2.2, as práticas contábeis e bases de mensuração de cada segmento operacional são as mesmas descritas na nota 2 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	1.983.586	5.516.097	1.709.713	5.057.612
Unidades imobiliárias permutadas	12.137	27.070	18.022	45.995
Locação de imóveis residenciais	19.538	45.827	-	-
Distratos	(172.832)	(449.411)	(87.097)	(326.694)
Provisão para risco de crédito	(26.044)	(90.202)	(37.803)	(41.083)
Receitas de serviços de construção	513	1.405	303	1.399
	1.816.898	5.050.786	1.603.138	4.737.229
Impostos sobre as vendas	(37.058)	(106.547)	(34.152)	(101.144)
Receita operacional líquida	1.779.840	4.944.239	1.568.986	4.636.085

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	1.100.925	3.051.392	888.589	2.648.094
Unidades imobiliárias permutadas	4.728	10.068	7.156	15.327
Distratos	(81.852)	(219.681)	(35.651)	(133.554)
Provisão para risco de crédito	(12.929)	(46.620)	(21.525)	(21.383)
	1.010.872	2.795.159	838.569	2.508.484
Impostos sobre as vendas	(20.203)	(57.352)	(17.465)	(52.528)
Receita operacional líquida	990.669	2.737.807	821.104	2.455.956

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 são como segue:

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita líquida proveniente de unidades em construção	1.455.883	4.229.581	1.376.329	4.112.713
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.038.116)	(3.020.612)	(955.931)	(2.806.457)
Lucros reconhecidos	417.767	1.208.969	420.398	1.306.256

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 são de R\$132.585 e R\$119.112, respectivamente.

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 21 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (e))	(44.972)	(136.803)	(46.052)	(140.554)
Custo das operações de aluguéis	(16.912)	(39.610)	-	-
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.217.992)	(3.376.161)	(1.060.489)	(3.073.159)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.279.876)	(3.552.574)	(1.106.541)	(3.213.713)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(90.806)	(261.548)	(72.256)	(223.262)
Honorários da administração	(10.198)	(25.559)	(4.569)	(13.230)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(8.157)	(23.282)	(8.101)	(22.217)
Despesa com plano de opções	(3.699)	(6.997)	(2.205)	(5.174)
Comissões e corretagens	(40.544)	(113.592)	(38.176)	(108.347)
Consultorias e serviços	(23.070)	(70.715)	(20.237)	(58.058)
Propaganda e publicidade	(36.979)	(105.035)	(37.588)	(100.011)
Utilidades (água, luz e telefone)	(2.647)	(8.650)	(3.509)	(10.362)
Despesas de depreciação e amortização	(13.971)	(37.967)	(11.796)	(35.732)
Treinamentos	(381)	(1.622)	(659)	(1.923)
Outras despesas	(49.005)	(138.665)	(40.510)	(131.670)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(279.457)	(793.632)	(239.606)	(709.986)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(168.425)	(478.257)	(150.767)	(441.298)
Despesas gerais e administrativas	(111.032)	(315.375)	(88.839)	(268.688)
	(279.457)	(793.632)	(239.606)	(709.986)

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (e))	(26.224)	(80.609)	(26.551)	(83.726)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(677.137)	(1.867.175)	(559.389)	(1.641.511)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(703.361)	(1.947.784)	(585.940)	(1.725.237)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(64.145)	(189.992)	(56.604)	(173.550)
Honorários da administração	(5.873)	(15.534)	(4.098)	(11.771)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(6.158)	(18.490)	(8.099)	(22.209)
Despesa com plano de opções	(3.588)	(6.886)	(2.205)	(5.174)
Comissões e corretagens	(21.864)	(60.571)	(20.281)	(57.669)
Consultorias e serviços	(19.270)	(58.714)	(15.808)	(43.096)
Propaganda e publicidade	(25.202)	(69.955)	(24.687)	(64.122)
Utilidades (água, luz e telefone)	(2.000)	(6.789)	(2.849)	(8.130)
Despesas de depreciação e amortização	(11.156)	(31.167)	(10.191)	(29.654)
Treinamentos	(358)	(1.185)	(595)	(1.497)
Outras despesas	(43.731)	(113.662)	(32.187)	(103.118)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(203.345)	(572.945)	(177.604)	(519.990)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(111.474)	(308.510)	(95.631)	(274.666)
Despesas gerais e administrativas	(91.871)	(264.435)	(81.973)	(245.324)
	(203.345)	(572.945)	(177.604)	(519.990)

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(15.933)	(37.386)	(12.831)	(38.494)
Crédito imobiliário	-	-	(10.625)	(32.711)
Resultado na venda de imobilizado	513	216	(68)	(311)
Doações – Instituto MRV	(1.979)	(5.266)	(2.817)	(4.519)
Outras:				
Receitas	3.346	6.826	1.331	4.662
Despesas	(20.022)	(60.588)	(7.167)	(19.276)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(34.075)	(96.198)	(32.177)	(90.649)

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(12.048)	(25.525)	(12.009)	(26.490)
Crédito imobiliário	-	-	(10.211)	(29.185)
Resultado na venda de imobilizado	28	(128)	(65)	(163)
Doações – Instituto MRV	(1.979)	(5.266)	(2.817)	(4.519)
Outras:				
Receitas	3.160	6.222	1.302	3.925
Despesas	(13.879)	(48.315)	(4.909)	(12.730)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(24.718)	(73.012)	(28.709)	(69.162)

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (e))	(16.910)	(53.975)	(9.087)	(24.474)
Taxas, tarifas e impostos	(3.243)	(8.364)	(2.967)	(8.568)
Outras despesas financeiras	(6.880)	(4.517)	(3.533)	(11.576)
	(27.033)	(66.856)	(15.587)	(44.618)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	10.862	28.904	24.373	69.130
Juros de contratos de mútuo (nota 19, item 7)	411	1.182	346	829
Outras receitas financeiras	5.854	18.520	8.322	23.904
	17.127	48.606	33.041	93.863
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	19.419	62.049	19.457	55.183
	36.546	110.655	52.498	149.046
Resultado financeiro	9.513	43.799	36.911	104.428

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (e))	(8.502)	(31.950)	(7.586)	(20.359)
Taxas, tarifas e impostos	(1.824)	(4.644)	(1.495)	(4.395)
Outras despesas financeiras	(6.131)	(2.569)	(2.810)	(9.532)
	(16.457)	(39.163)	(11.891)	(34.286)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	9.656	24.819	21.657	59.540
Juros de contratos de mútuo (nota 19, item 7)	214	694	220	606
Outras receitas financeiras	4.762	13.610	5.566	14.063
	14.632	39.123	27.443	74.209
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	8.270	28.122	9.836	27.887
	22.902	67.245	37.279	102.096
Resultado financeiro	6.445	28.082	25.388	67.810

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Empréstimos, financiamentos e debêntures	4.878.298	3.202.158	3.304.570	3.001.666
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(2.845.093)	(2.085.113)	(2.085.479)	(1.472.219)
Dívida líquida	2.033.205	1.117.045	1.219.091	1.529.447
Patrimônio líquido ("PL")	5.969.607	5.108.789	5.616.189	4.841.770
Dívida líquida / PL	34,1%	21,9%	21,7%	31,6%

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	30/09/20		31/12/19	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		4.518.556	4.518.556	3.306.024	3.306.024
Clientes por incorporação de imóveis	6	3.428.431	3.428.431	2.708.422	2.708.422
Créditos com empresas ligadas		47.028	47.028	38.518	38.518
Caixa e bancos	4	1.037.056	1.037.056	557.802	557.802
Clientes por prestação de serviços	6	6.041	6.041	1.282	1.282
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		1.862.300	1.862.300	1.572.116	1.572.116
Fundos de investimentos restritos	5	1.652.817	1.652.817	1.139.288	1.139.288
Fundos de investimentos não restritos	4 e 5	708	708	6	6
Certificados de depósitos bancários (CDB)	4 e 5	44.548	44.548	137.713	137.713
Operações compromissadas	4	14.093	14.093	-	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos	5	17.176	17.176	-	-
Aplicação vinculada em poupança	5	78.479	78.479	250.088	250.088
Consórcio imobiliário	5	216	216	216	216
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	54.263	54.263	44.805	44.805
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		9.776.892	9.769.571	7.726.569	7.759.288
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	4.635.633	4.628.312	2.951.535	2.984.254
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	4.298.756	4.298.756	4.135.714	4.135.714
Fornecedores		445.704	445.704	303.645	303.645
Contas a pagar por aquisição de investimento	19	20.230	20.230	27.919	27.919
Outras contas a pagar		376.569	376.569	307.756	307.756
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (**)		261.195	261.195	250.623	250.623
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	242.665	242.665	250.623	250.623
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	18.530	18.530	-	-

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

(**) Passivos financeiros reconhecidos pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia da contabilidade de hedge.

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

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição a taxas de juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures e ao dólar americano. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR / IPCA / Libor mais *spread* fixo, pré-fixado ou dólar americano pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou pré-fixado.

Em 30 de setembro de 2020, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	30/09/20	Efeito total no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	4.786	4.936	4.799	403	137	266	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	90.385	80.245	19.178	10.140	9.038	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	134.578	121.322	26.401	13.256	13.145	-
Swap	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% CDI	02/25	47.000	5.493	2.371	8.281	3.122	-	5.159
Swap	US\$	11/19	Libor dólar / 1,60%	11/29	35.000	-	-	(18.530)	-	-	(12.004)
								35.733	26.655	22.449	(6.845)
								Consolidado		Individual	
								Ativo não circulante		54.263	
								Passivo não circulante		(18.530)	

(*) Derivativos designados como instrumento de *hedge*, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2020:						
Efeito no resultado	3.248	(3.030)	218	3.248	(2.937)	311
Outros resultados abrangentes	-	(4.857)	(4.857)	-	(4.946)	(4.946)
Nove meses de 2020:						
Efeito no resultado	10.708	(2.325)	8.383	10.746	(2.258)	8.488
Outros resultados abrangentes	-	(6.845)	(6.845)	-	(5.828)	(5.828)

Em 31 de dezembro de 2019, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/19	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	6.221	6.425	6.250	508	175	333
Swap (*)	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	90.786	82.089	18.415	8.697	9.718
Swap (*)	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	134.523	123.365	25.882	11.158	14.724
							44.805	20.030	24.775
							Consolidado		Individual
							Ativo não circulante		44.805
									44.297

(*) Derivativos designados como instrumento de *hedge*, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.

	Efeito no resultado					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2019	684	180	864	674	173	847
Nove meses de 2019	5.412	13.826	19.238	5.374	13.790	19.164

A mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros derivativos é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de *hedge*

O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Adicionalmente, o Grupo contratou

instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar americano ou sujeitos a taxas flutuantes, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os juros destas dívidas com itens protegidos, respectivamente. Estas designações foram classificadas como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido. Seguem os termos críticos dos instrumentos designados:

	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido
		9ª emissão (3ª série)		11ª emissão (3ª série)
Valor nominal	80.000	80.000	121.200	121.200
Data de início	03/17	03/17	09/17	09/17
Data de vencimento	02/22	02/22	09/24	09/24

	Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	IPCA + 8,25%	132,20% do CDI	IPCA + 8,25%	IPCA + 6,45%	122,10% do CDI	IPCA + 6,45%

	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido (*)	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido (*)
		Juros em dólares		Juros variáveis
Valor nominal - US\$	47.000	47.000	35.000	35.000
Data de início	02/20	02/20	11/19	11/19
Data de vencimento	02/25	02/25	11/29	11/29

	Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	Dólar + 4%	76% do CDI	Dólar + 4%	Libor dólar	1,60%	Libor dólar

(*) O item protegido refere-se ao fluxo de pagamento de juros em dólares americanos.

Os efeitos das contabilizações de *hedge* sobre a posição patrimonial e a demonstração do resultado são como segue:

<i>Hedge</i> de valor justo	Valores nominais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
			30/09/20	nove meses de 2020	31/12/19	nove meses de 2019
9ª emissão (3ª série)	80.000	IPCA + 8,25%	(97.997)	(2.271)	(100.660)	(3.538)
11ª emissão (3ª série)	121.000	IPCA + 6,45%	(144.668)	(5.405)	(149.963)	(10.153)
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)	201.000		(242.665)	(7.676)	(250.623)	(13.691)
Pontas ativas						
Operação de <i>swap</i>	80.000	IPCA + 8,25%	97.997	2.271	100.660	3.538
Operação de <i>swap</i>	121.000	IPCA + 6,45%	144.668	5.405	149.963	10.153
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)	201.000		242.665	7.676	250.623	13.691
Pontas passivas						
		132,20% CDI	(78.819)	(1.591)	(82.245)	(858)
		122,10% CDI	(118.267)	(3.827)	(124.081)	957
			(197.086)	(5.418)	(206.326)	99
		Posição líquida <i>swap</i>	45.579	2.258	44.297	13.790
		Posição líquida total	(197.086)	(5.418)	(206.326)	99

<i>Hedge</i> de fluxo de caixa	Valor nominal	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
			30/09/20	nove meses de 2020	31/12/19	nove meses de 2019
Operação de <i>swap</i>		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de <i>hedge</i>)	US\$ 47.000	Dólar + 4%	47.092	3.970	-	-
		Pontas passivas				
		76% CDI	(38.811)	1.189	-	-
		Posição líquida <i>swap</i>	8.281	5.159	-	-
Operação de <i>swap</i>		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de <i>hedge</i>)	US\$ 35.000	Libor dólar	8.833	(13.921)	-	-
		Pontas passivas				
		1,60%	(27.363)	1.917	-	-
		Posição líquida <i>swap</i>	(18.530)	(12.004)	-	-
		Efeito líquido total	(10.249)	(6.845)	-	-

(c) Gerenciamento de riscos

Risco de mercado

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de setembro de 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2020 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro de 2020 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2020. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2020 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/09/20	Taxa anual estimada para 2020 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	1.747.419	(3.383.438)	(1.636.019)	3,54%	1,97% (i)	-1,57%	25.685	14.032
IGP-M	123.075	(249.394)	(126.319)	17,94%	16,91% (i)	-1,03%	1.301	711
INCC	1.210.599	(539.178)	671.421	5,03%	5,68% (i)	0,65%	4.364	4.364
TR	83.265	(188.631)	(105.366)	0,00%	0,01% (i)	0,01%	(11)	(6)
IPCA	384.557	(355.994)	28.563	3,14%	2,39% (i)	-0,74%	(211)	(115)
							31.128	18.986
Cenário I								
CDI	1.747.419	(3.383.438)	(1.636.019)	3,54%	2,46%	-1,08%	17.669	9.652
IGP-M	123.075	(249.394)	(126.319)	17,94%	21,14%	3,20%	(4.042)	(2.208)
INCC	1.210.599	(539.178)	671.421	5,03%	4,26%	-0,77%	(5.170)	(5.170)
TR	83.265	(188.631)	(105.366)	0,00%	0,01%	0,01%	(11)	(6)
IPCA	384.557	(355.994)	28.563	3,14%	1,79%	-1,35%	(386)	(211)
							8.060	2.057
Cenário II								
CDI	1.747.419	(3.383.438)	(1.636.019)	3,54%	2,96%	-0,58%	9.489	5.184
IGP-M	123.075	(249.394)	(126.319)	17,94%	25,37%	7,43%	(9.385)	(5.127)
INCC	1.210.599	(539.178)	671.421	5,03%	2,84%	-2,19%	(14.704)	(14.704)
TR	83.265	(188.631)	(105.366)	0,00%	0,02%	0,02%	(21)	(11)
IPCA	384.557	(355.994)	28.563	3,14%	1,20%	-1,94%	(554)	(303)
							(15.175)	(14.961)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(*) Variação efetiva dos primeiros nove meses do ano 2020, mais a projeção para os próximos três meses do ano 2020.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI, seria reconhecido substancialmente nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos imóveis a comercializar.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é compete à Diretoria Executiva de Finanças, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo. Estas análises são submetidas periodicamente ao Conselho da Administração.

Tabela do risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções dos indicadores de 30 de setembro de 2020 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.204.887	1.246.935	1.310.367	2.117.060	5.879.249
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	48.670	56.869	49.659	957.636	1.112.834
Passivos não remunerados	816.482	1.336.492	481.545	807.026	3.441.545
Total	2.070.039	2.640.296	1.841.571	3.881.722	10.433.628
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	998.806	816.265	1.075.871	2.043.944	4.934.886
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	11.565	9.510	8.721	84.258	114.054
Passivos não remunerados	591.733	821.380	456.701	798.881	2.668.695
Total	1.602.104	1.647.155	1.541.293	2.927.083	7.717.635

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e clientes por incorporação de imóveis) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(d) Risco de câmbio

Conforme mencionado no item (b) acima, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar americano. O Grupo designou formalmente este instrumento derivativo como instrumento de *hedge* e os juros da dívida como item protegido, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido.

Análise de sensibilidade

O grupo possui empréstimos e financiamentos e outros saldos denominados em dólares americanos. Estes financiamentos encontram-se registrados em controladas no exterior, cuja moeda funcional é o dólar americano. Desta forma, conforme regras de conversão de demonstrações financeiras, os ativos e passivos destas entidades são convertidos pelas taxas de câmbio de fechamento, com os impactos das variações cambiais reconhecidas em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido.

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$5,92, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 30 de setembro de 2020 (R\$5,6407) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R\$5,64	R\$5,92	R\$7,40	R\$8,88
Empréstimos e financiamentos	(237.029)	(1.337.009)	(1.403.860)	(1.754.825)	(2.105.790)
Fornecedores	(11.589)	(65.370)	(68.639)	(85.798)	(102.958)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	16.078	90.691	95.226	119.032	142.839
Passivo líquido exposto	(232.540)	(1.311.688)	(1.377.273)	(1.721.591)	(2.065.909)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(65.585)	(409.903)	(754.221)

(e) Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo, principalmente com relação a contas a receber, é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2. (e) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

(f) Risco socioambiental

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

As demais informações referentes a instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 24 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Imposto de renda (IRPJ)	40.852	31.742	20.698	15.262
Contribuição social (CSLL)	21.465	16.653	10.816	7.969
Total - IR e CS	62.317	48.395	31.514	23.231
PIS	12.077	9.328	6.113	4.481
COFINS	55.911	43.171	28.203	20.923
Total - PIS e COFINS	67.988	52.499	34.316	25.404
Total geral	130.305	100.894	65.830	48.635
Circulante	63.947	54.378	34.639	27.303
Não circulante	66.358	46.516	31.191	21.332
	130.305	100.894	65.830	48.635

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	(48.395)	(40.426)	(23.231)	(17.012)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Patrimônio líquido	(787)	-	-	-
Resultado do período	(13.135)	(8.599)	(8.283)	(6.018)
Saldo final	(62.317)	(49.025)	(31.514)	(23.030)

Os efeitos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(64.079)	(49.972)	(32.687)	(24.237)
(-) Adiantamentos de clientes	1.762	1.577	1.173	1.006
Valor líquido	(62.317)	(48.395)	(31.514)	(23.231)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019, é como segue:

	Consolidado			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita de incorporação imobiliária - controladas	778.566	2.191.393	753.400	2.196.678
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
<u>Despesa de IRPJ e CSLL sobre:</u>				
Receita de incorporação imobiliária	(14.948)	(42.075)	(14.465)	(42.176)
Receitas financeiras - controladas (**)	(832)	(3.224)	(1.903)	(6.682)
IRPJ e CSLL nas controladas	(15.780)	(45.299)	(16.368)	(48.858)
IRPJ e CSLL no Individual	(20.303)	(56.403)	(16.667)	(50.052)
Outros	(1.013)	(2.455)	(389)	376
Despesa no resultado	(37.096)	(104.157)	(33.424)	(98.534)
<u>Composição da despesa no resultado - Consolidado:</u>				
Corrente	(36.719)	(91.022)	(29.120)	(89.935)
Diferida	(377)	(13.135)	(4.304)	(8.599)
	(37.096)	(104.157)	(33.424)	(98.534)

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (p) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

(**) A receita financeira em controladas é tributada à alíquota de 34%.

	Individual			
	2020		2019	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	160.887	410.505	176.782	589.225
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(54.702)	(139.572)	(60.106)	(200.337)
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>				
Equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	36.846	94.046	28.428	115.912
Patrimônios de afetação	(1.086)	(8.630)	7.948	36.579
Outras (adições) exclusões permanentes	(1.361)	(2.247)	7.063	(2.206)
Despesa no resultado	(20.303)	(56.403)	(16.667)	(50.052)
<u>Composição da despesa no resultado - Individual:</u>				
Corrente	(19.366)	(48.120)	(14.692)	(44.034)
Diferida	(937)	(8.283)	(1.975)	(6.018)
	(20.303)	(56.403)	(16.667)	(50.052)

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e de 2019, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2020	2019	2020	2019
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (e))	99.343	155.314	83.026	134.966
Direito de uso (adoção inicial e remensuração do CPC 06 (R2)) (nota 10)	5.785	77.308	4.865	75.129
Operação de aquisição da AHS Residencial	378.432	-	349.634	-
Constituição de dividendo extraordinário	-	327.897	-	327.897
Aumento de capital proveniente de capitalização de reservas (nota 20)¶	-	202.360	-	202.360

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado		Individual	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	56.084.295	49.958.641	33.498.460	30.176.015
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(53.756.135)	(48.336.244)	(32.137.339)	(29.098.601)
Distratos - receitas estornadas	11.354	6.809	3.253	3.373
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(53.744.781)	(48.329.435)	(32.134.086)	(29.095.228)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	2.339.514	1.629.206	1.364.374	1.080.787
(ii) Receita de indenização por distratos	384	89	42	56 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	1.010	791	410	555 (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	11.354	6.809	3.253	3.373
Ajustes em contas a receber de clientes	(9.907)	(6.363)	(3.045)	(3.093)
Receita indenização por distratos	(384)	(89)	(42)	(56)
Passivo - devolução por distrato	1.063	357	166	224
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	18.191.449	16.636.095	10.614.383	9.745.233
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(16.780.780)	(15.662.619)	(9.802.528)	(9.088.294)
Distratos - custos de construção	4.262	2.335	1.280	1.231
(b) Custo incorrido líquido	(16.776.518)	(15.660.284)	(9.801.248)	(9.087.063)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.414.931	975.811	813.135	658.170
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	4.580.288	5.509.129	2.392.601	3.263.301
(b) Custo incorrido	(1.962.817)	(2.359.324)	(1.006.121)	(1.292.122)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	2.617.471	3.149.805	1.386.480	1.971.179

(*) Valores referentes aos contratos que compõem a provisão para distratos.

(**) Não considera encargos financeiros.

29. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2020, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	10.182.549
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	261.567
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	429.808
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	607.914
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	1.324.500
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.617.355
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Finame/Leasing em andamento.	7.253
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	1.055
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	26.988
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	808.603
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	20.489
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	103.665
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	511.134
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	168.738
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	78.172
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	184.005
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	290.172
Seguro Garantia Locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	113
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	65.474

30. Aquisição da AHS Residential

Em 31 de janeiro de 2020, foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas, a incorporação da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("MDI"), a qual detinha participação na AHS Residential LLC ("AHS Residential") através da AHS Development LLC ("AHS Development"), holding domiciliada nos Estados Unidos. Nesta mesma data, foi realizada a transferência do investimento da Companhia na AHS Development (após incorporação da MDI) para sua subsidiária integral MRV (US) Holdings Corporation, domiciliada em Delaware, Estados Unidos.

A AHS Residential (sociedade adquirida) é uma sociedade de responsabilidade limitada, até então controlada pelo acionista controlador da Companhia, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos a investidores e fundos imobiliários nos Estados Unidos.

A referida aquisição tem como objetivo consolidar o alinhamento de interesses dos acionistas da Companhia e da AHS Residential, bem como garantir que futuras oportunidades de negócio sejam integralmente aproveitadas pelo Grupo. Esta transação traz diversos benefícios como: expansão de valor para o acionista, através do acesso ao lucrativo mercado norte-americano; diversificação de mercados, em convergência com a estratégia da Companhia em busca de ser uma plataforma habitacional completa, atingindo mais clientes e fontes de *funding*; sinergias entre as operações norte-americana e brasileira na gestão de *properties*, incluindo o intercâmbio de tecnologias, pessoas, processos e métodos; dentre outros.

Como o processo de aquisição da AHS Residential pela Companhia envolve entidades sobre o controle comum, os ativos e passivos adquiridos foram incorporados considerando o custo histórico, abaixo demonstrado:

	Valor Contábil
Ativo	
Caixa e equivalentes de caixa	12.719
Propriedades para investimento (PPIs)	998.350
Outros ativos	47.024
Total ativo	1.058.093
Passivo	
Empréstimos e financiamentos	626.126
Outros passivos	40.816
Total passivo	666.942
Ativos líquidos	391.151
(-) Acionistas não controladores	(41.517)
Ativos líquidos adquiridos	349.634

Para a aquisição de controle, em 31 de janeiro de 2020, foram emitidas 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 20, item (a)) e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:

- 8.882.794 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes a 2% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value ("NAV") da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
- 13.324.191 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes 3% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 20% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do NAV da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027.

O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação pelo montante de R\$28.905 e, a partir desta data, as variações do valor justo são reconhecidas no resultado.

31. Compromisso

A Companhia usualmente faz investimentos de marketing em agremiações e atividades ligadas ao esporte. No momento, encontra-se em fase de negociação para aquisição do *naming rights* do novo estádio do Clube Atlético Mineiro bem como contratação de patrocínios esportivos adicionais, com o mesmo clube. A formalização desta transação, e consequente materialização do investimento, não será feita antes da conclusão das referidas negociações e todos os trâmites que dispõem o Estatuto e as Políticas da Companhia.

Em função do exposto acima, nenhuma provisão referente a essa transação foi registrada nas informações trimestrais de 30 de setembro de 2020.

32. Impactos da COVID-19 nas informações trimestrais

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

- Equivalentes de caixa e TVM (notas 4 e 5): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes por incorporação de imóveis (nota 6): eventuais aumentos da inadimplência pelo aumento do risco de crédito;
- Estoques (nota 7): reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção e eventuais riscos relacionados a realização dos estoques.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas informações trimestrais, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo. Para o saldo de “clientes por incorporação de imóveis”, houve registro de provisão para risco de crédito adicional no montante de R\$8.867, com objetivo de refletir eventuais perdas decorrentes da deterioração do cenário econômico-financeiro provenientes da pandemia da COVID-19.

33. Evento subsequente

Em 23 de outubro de 2020, a Companhia efetuou o pagamento do dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2019, no valor de R\$163.933, conforme detalhado na nota 20 (f).

34. Autorização para emissão das informações trimestrais

Estas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e autorizadas para emissão pela Diretoria em 11 de novembro de 2020.