

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2019



Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

PARTE A

Relatório da Administração.....	1
---------------------------------	---

PARTE B

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstração dos resultados	8
Demonstração dos resultados abrangentes	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Demonstração do valor adicionado	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	13
Parecer do Conselho Fiscal	65
Orçamento de capital	66

Relatório da Administração 2019

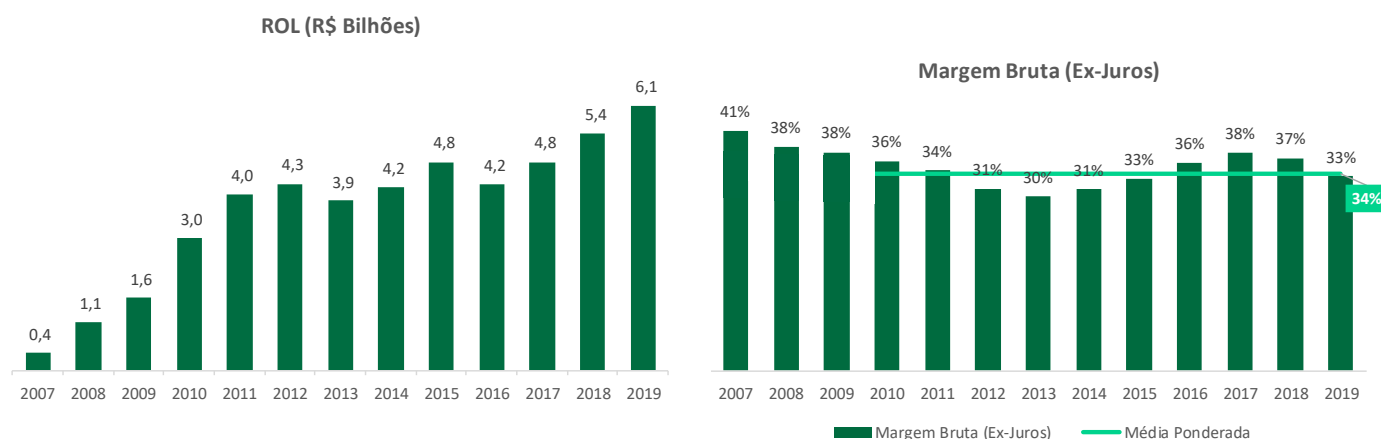
Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia" ou "MRV"), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

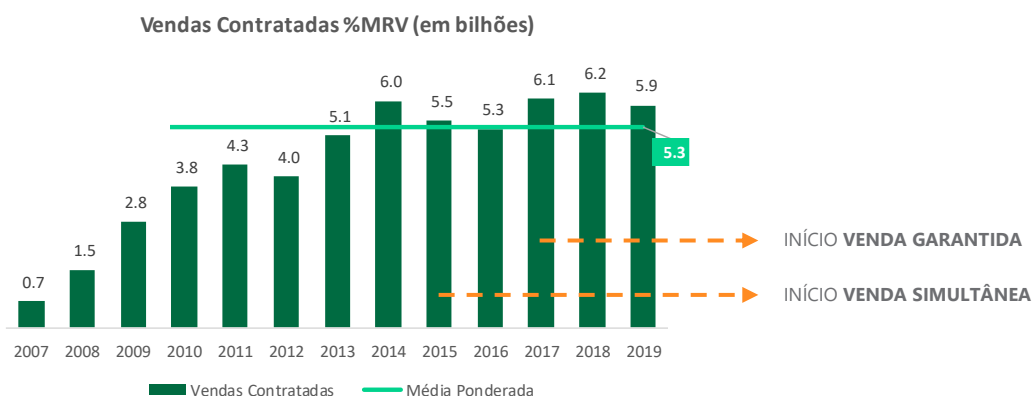
Mensagem dos Presidentes

Após 40 anos de história, 12 como uma companhia aberta, a MRV se consolidou como uma referência na incorporação e construção de moradias para a baixa e média rendas, apresentando robustos e consistentes resultados ao longo dos anos.

Desde 2007 apresentamos um crescimento constante da Receita Operacional Líquida, com a Margem Bruta apresentando pequena variação e mantida em um patamar elevado.

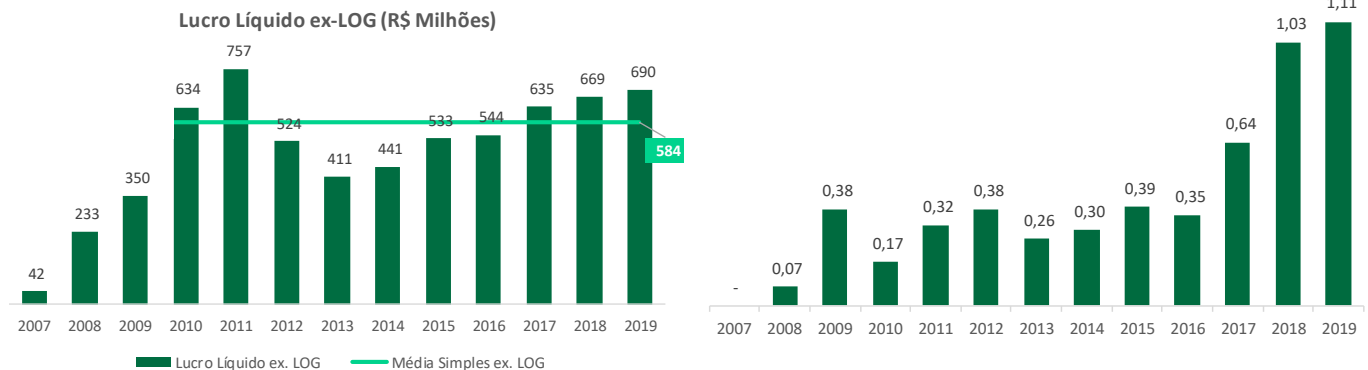


Mesmo em períodos difíceis da economia brasileira, em que o setor da Construção Civil foi severamente impactado, continuamos a entregar resultados robustos e consistentes. **As vendas contratadas no ano, por exemplo, desde 2013 nunca ficaram abaixo de R\$ 5,1 bilhões, tendo atingido a marca de R\$ 6,2 bilhões em 2018.**



O consistente resultado de Lucro Líquido da companhia no decorrer dos anos abriu espaço para recorrente retorno aos acionistas, através do pagamento de dividendos. No ano de 2019 foram distribuídos R\$ 1,11 por ação, o equivalente a um *Dividend Yield* de 6,57%, considerando-se a cotação média da ação da companhia no ano de 2019.

Dividendos Pagos por Ação (em R\$)



2019 foi um ano desafiador, mas com o novo cenário de juros baixos no país, e o crescente déficit habitacional do Brasil, vemos 2020 como um ano de grandes oportunidades, que propiciarão crescimento em nossa operação.

Com os juros em patamares mais baixos retomamos, em 2019, os projetos com *funding* do SBPE, após um hiato que durou de 2014 a 2018. A novidade foi o **lançamento de empreendimentos piloto, com repasse na planta, em parceria com os bancos Santander e Bradesco**, além da Caixa Econômica Federal.

Ainda com foco na diversificação e aproveitando a oportunidade de mercado apresentada com a significativa redução da taxa Selic, **entregamos ao mercado os primeiros empreendimentos LUGGO**. Trata-se de uma iniciativa inovadora que consiste na construção de empreendimentos desenvolvidos para a locação e posteriormente vendidos a um Fundo de Investimento Imobiliário (FII). **Em dezembro efetuamos a venda de quatro empreendimentos Luggo para o primeiro FII puramente residencial do país**. Com isso, atendemos à crescente demanda por locação residencial e **acessamos mais uma fonte de *funding*, além do FGTS e o SBPE**.

Outra importante oportunidade apresentada pela queda das taxas de juros foi a possibilidade de clientes que se enquadram no Programa MCMV utilizarem **tanto o *funding* do FGTS como do SBPE para financiarem seus apartamentos**. **No 4T19 registramos 16,8% de nossas vendas fora do programa MCMV**, isto faz parte de nossa estratégia de diversificação de *funding*, **diminuindo nossa dependência do programa e dos recursos oriundos do FGTS**.

Finalmente, demos um importante passo para a companhia: **a internacionalização da MRV, através da compra da AHS, uma companhia norte americana especializada na construção de imóveis residenciais para locação e posterior venda**. Trata-se de um modelo de negócios similar ao da LUGGO, com operação no sul da Flórida e expansão prevista para Dallas, Huston e Atlanta.

Agradecemos a todos os colaboradores que fizeram parte destes 40 anos de história de sucesso, bem como aos demais stakeholders por todo o apoio e confiança.

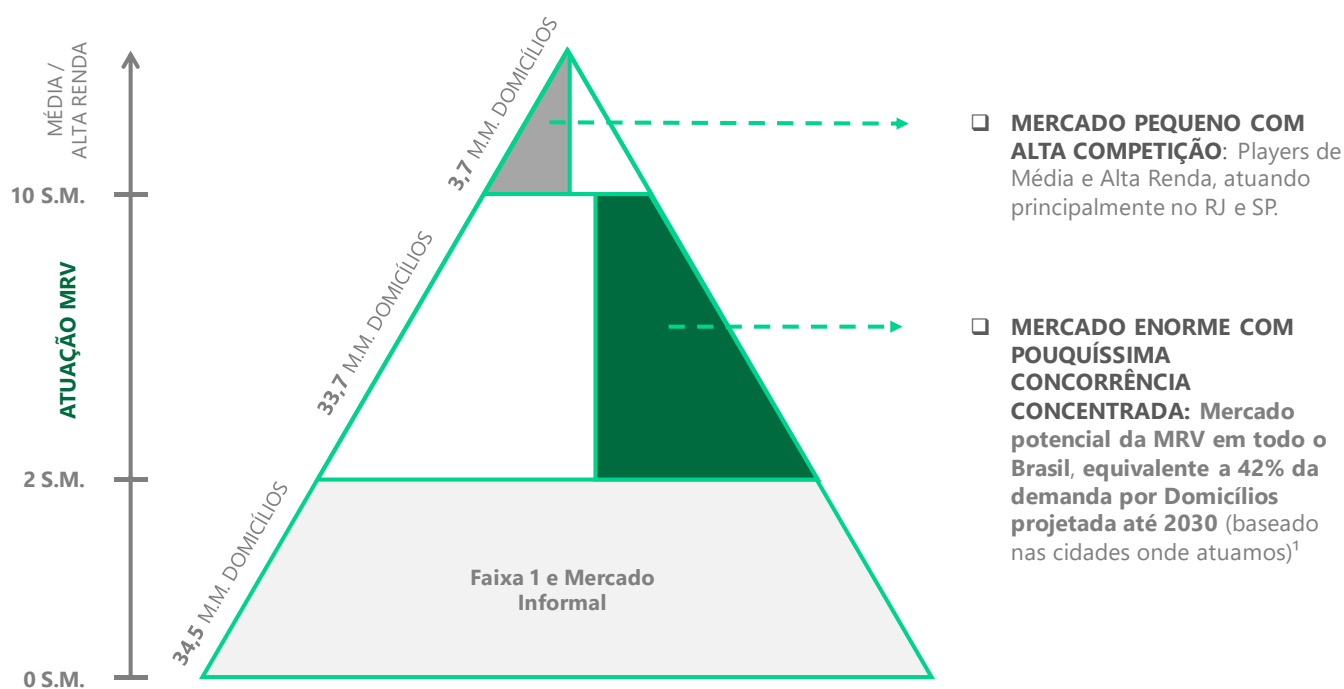
Rafael Menin e Eduardo Fischer – CEO's.

Mercado de Atuação e Demanda

A presença nacional da MRV, aliada a um portfólio de produtos diversificado, garantem acesso a um mercado de 312 mil novos clientes todos os anos. **Somos, hoje, a companhia com maior espaço e melhores condições de crescimento do mercado nacional.**

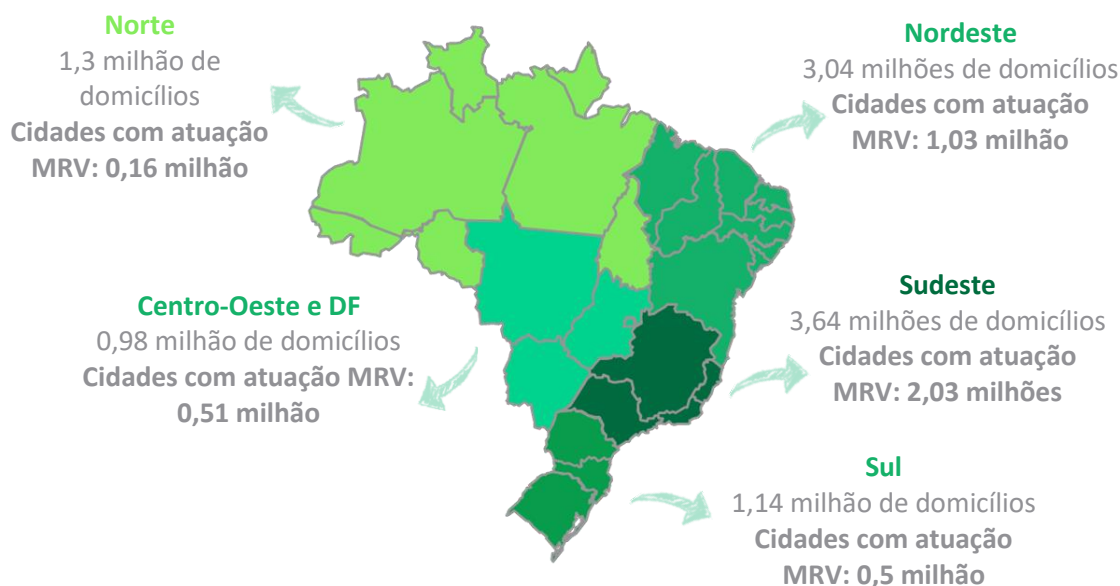
Estamos expostos a mais de 40% do mercado nacional, concorrendo fundamentalmente com *players* locais, uma vez que nenhum outro player tem o nosso alcance geográfico e a concorrência no segmento é extremamente diluída entre milhares de pequenas empresas.

Ao contrário do segmento de média e alta renda, que se concentra fundamentalmente nas praças de São Paulo e Rio de Janeiro, nas quais competem aproximadamente 20 companhias de grande porte, nosso segmento é extremamente pulverizado e cobre todo o território nacional.



¹Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional e FGV

Considerando todas as cidades em que atuamos, estamos expostos a um mercado potencial total de 4,2 milhões de moradias, espalhados por todo o Brasil:



Atualmente são formadas, em todo o Brasil, 1,1 milhão de novas famílias todos os anos. **Considerando-se apenas as 162 cidades em que a MRV atua, são formadas 400 mil famílias anualmente.**



COM UM MARKET SHARE ALVO DE 20% NAS CIDADES EM QUE A MRV JÁ ATUA, O PLANO DE ATINGIR A MARCA DE 60 MIL UNIDADES ANUAIS PROVA-SE POSSÍVEL E REALISTA.

Gatilhos de Crescimento

Além do novo cenário de juros baixos do país, que tem se mostrado um importante gatilho de crescimento para todo o setor da Construção Civil, identificamos uma série de outros gatilhos, ainda não acionados, que representarão importantes alavancas de crescimento e geração de valor para a MRV:

GATILHOS DE CRESCIMENTO MRV



QUEDA DE JUROS



ANÚNCIO DO NOVO PROGRAMA DO MCMV



LINHA ESSENCIAL



RECUPERAÇÃO DA MARGEM BRUTA



CRESCIMENTO DA OPERAÇÃO



SBPE / LUGGO



AHS

Diversificação de Produtos e Mercado Endereçável

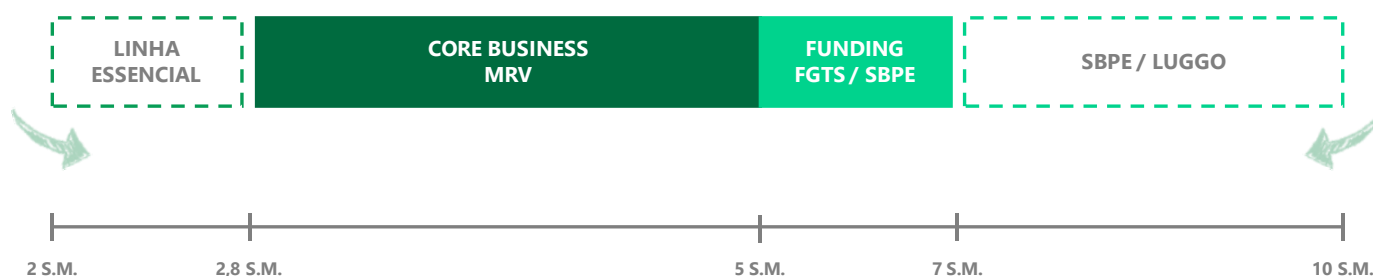
Com a redução das taxas de juros no país, ficou evidente que era o momento de retomar a produção de empreendimentos destinados ao *funding* do SBPE, diversificando nossa linha de produtos.

O primeiro passo dessa estratégia foi o lançamento da LINHA PREMIUM, direcionada à parcela do mercado imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida. **Com isso, foi possível que a MRV reduzisse sua dependência do programa e do *funding* do FGTS, bem como expandisse sua base de clientes.**

Simultaneamente ao lançamento da Linha Premium a MRV **revolucionou o mercado mais uma vez com o lançamento da LUGGO**, que oferece empreendimentos projetados e desenvolvidos para o mercado de aluguel e, posteriormente, serem vendidos a um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), **garantindo, assim, o acesso a mais uma fonte de *funding* além de atender a um público novo, em um mercado até então inexistente no país.**

As mudanças ocorridas no início do ano de 2019, em que a Caixa Econômica Federal se tornou mais restritiva na concessão de crédito e as novas regras do Fator Social limitaram o acesso ao subsídio, implicaram na redução do *affordability* de parte dos potenciais clientes da companhia.

Com isso, identificamos a oportunidade de lançarmos mais uma linha de produtos, a LINHA ESSENCIAL, que busca atender ao público com renda entre R\$ 2 mil e R\$ 2.8mil e que viu sua capacidade de compra deteriorada pelas mudanças mencionadas.



COM ESTES MOVIMENTOS ESTRATÉGICOS, EXPANDIMOS AINDA MAIS NOSSA BASE DE CLIENTES E ESTAMOS PERFEITAMENTE POSICIONADOS PARA ATENDER UM MERCADO DE 312 MIL NOVAS FAMÍLIAS TODOS OS ANOS, COM RENDA ENTRE R\$ 2MIL E R\$ 10MIL, EM 162 CIDADES DO BRASIL.

Internacionalização

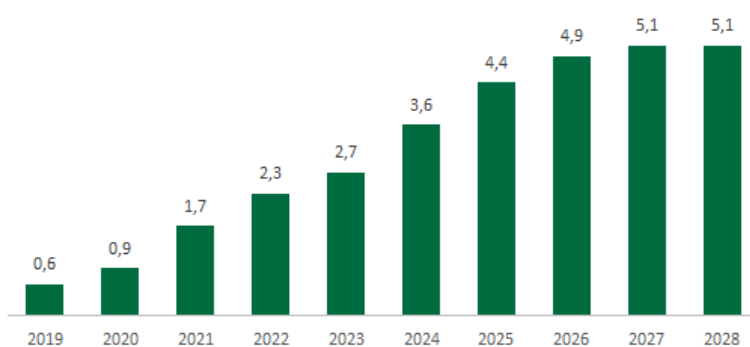
Outro importante passo dado pela companhia, que representará mais um importante vetor de crescimento para a MRV, foi a aquisição da AHS nos Estados Unidos da América, aprovada pelos acionistas em AGE ocorrida em 31 de janeiro de 2020.

Este movimento abre mais uma via de crescimento, além do mercado nacional. O plano de negócios para a AHS é aprovado pelos acionistas envolve o crescimento da operação com o objetivo de construção de 5mil unidades anuais, nos EUA, para locação e posterior venda dos ativos.

A receita e o lucro desta operação têm potencial de se tornar extremamente relevante para a MRV e adicionar um enorme valor à companhia no decorrer dos próximos anos.

Considerando o valor de venda médio das unidades de USD 220mil, o plano de 5 mil unidades ao ano equivale a uma receita anual de USD 1,1 Bi, ou R\$ 4,9 Bi, utilizando a cotação atual do Dólar de R\$ 4,47.

AHS - Unidades Construídas (em milhares)



5.000 UNIDADES X **USD 220 K** = **USD 1,1 BI**

¹Cotação do fechamento do dia 27/02

X **R\$ 4,47¹**

R\$ 4,92 BI

Luggo

No dia 10/12/2019 foi encerrada, com sucesso, a primeira oferta pública de cotas do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário (LUGG11). A oferta atingiu a captação máxima, totalizando R\$90 milhões com quase 2.000 cadastros de pessoas físicas (CPF). **Esse é o primeiro fundo de investimento imobiliário residencial do Brasil que conta com os 4 primeiros empreendimentos da Luggo**, concluindo, assim, o primeiro ciclo do modelo de negócio Luggo.

Os resultados da operação de venda dos quatro empreendimentos da Luggo para o FII foram em linha com a rentabilidade da MRV, e serão reconhecidos na linha “Outras receitas operacionais”.

Outros dez terrenos foram adquiridos pela Luggo para construção de novos empreendimentos focados em locação. Os novos condomínios serão construídos em cinco estados, nas cidades de Salvador, São Paulo, Campinas, Belo Horizonte, Porto Alegre e Brasília, totalizando 2.244 novas unidades.

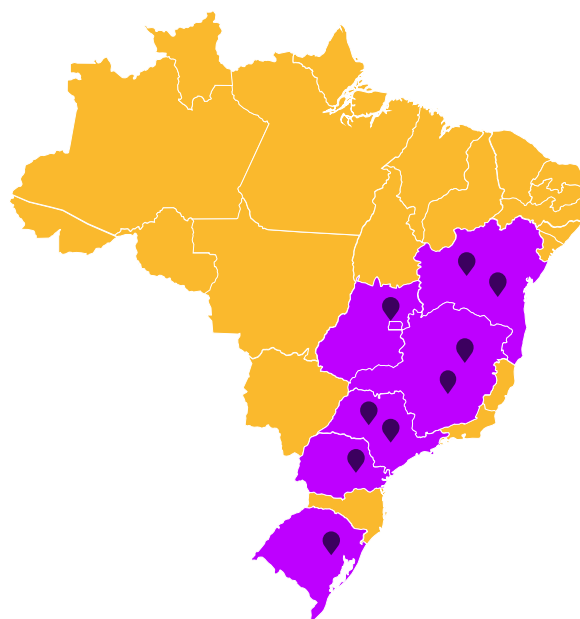
Pretendemos fazer o primeiro *Follow-on* e vender novos empreendimentos ao FII LUGG11 entre o 4T20 e o 1T21.

Para alugar com a Luggo, não é necessário fiador, a análise de crédito é imediata e o processo é totalmente online.



A assinatura do contrato é digital e o interessado pode visitar o empreendimento de onde estiver, através de um tour virtual (QR-Code ao lado). Há

casos em que todo o processo foi concluído em menos de 4 horas



Mercado de Capitais

Nossas ações são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) desde 2007 no mais alto nível de governança – Novo Mercado. As ações MRVE3 encerraram o ano cotadas a R\$ 21,55, um Market Cap de R\$ 9,57 bilhões, com volume financeiro negociado de R\$ 87,8 milhões (média/dia).

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía 444.139.684 ações, sendo que 318.543 ações estavam em tesouraria.

Retorno ao Acionista

Conforme deliberação em AGOE, ocorrida em Abril de 2019, foi aprovado o pagamento de dividendos extraordinários pela companhia, equivalentes a R\$ 327.896.570,77 (aproximadamente R\$ 0,74 por ação), o que foi feito em duas datas distintas: 27 de Novembro e 20 de Dezembro de 2019.

Ao todo, no ano de 2019, foram distribuídos R\$ 1,11 por ação em dividendos, referentes ao ano de 2018 (somando os dividendos obrigatórios e os extraordinários), o que equivale a um *Dividend Yield* de 6,57%, considerando-se a cotação média da ação da companhia no ano de 2019.

Dividendos Propostos (R\$ milhões)	2019	2018	2017
Mínimos Obrigatórios	164	164	155
Dividendos Extraordinários	-	328	146
Totais Propostos	164	492	301

Dividendos Propostos por ação (R\$)	2019*	2018	2017
Mínimos Obrigatórios	0,340	0,371	0,350
Dividendos Extraordinários	-	0,740	0,330
Dividendos Totais (R\$)	0,340	1,111	0,680

* Ações Ex. Tesouraria em 27/02/2020 : 481.952.547

Desempenho Operacional

Nota: Todos os valores incluídos neste relatório consideram a participação atribuída aos acionistas da Companhia, exceto quando mencionado o contrário.

Indicadores Operacionais	2019	2018	2017	Var. 2019 x 2018	Var. 2019 x 2017
Banco de Terrenos (%MRV)					
Land bank (em R\$ bilhões)*	52,5	49,7	45,9	5,6% ↑	14,2% ↑
Número de Unidades	326.774	321.839	304.862	1,5% ↑	7,2% ↑
Banco de Terrenos (100%)					
Land bank (em R\$ bilhões)*	55,2	52,1	49,0	6,1% ↑	12,6% ↑
Número de Unidades	336.372	327.367	315.358	2,8% ↑	6,7% ↑
Lançamentos (%MRV)					
VGv (em R\$ milhões)*	6.901	6.424	5.627	7,4% ↑	22,6% ↑
Número de Unidades	41.614	41.195	37.155	1,0% ↑	12,0% ↑
Lançamentos (100%)					
VGv (em R\$ milhões)*	7.416	7.029	6.022	5,5% ↑	23,1% ↑
Número de Unidades	44.437	44.515	40.847	0,2% ↓	8,8% ↑
Vendas Líquidas Contratadas (%MRV)					
VGv (em R\$ milhões)*	5.405	5.228	4.952	3,4% ↑	9,2% ↑
Número de Unidades	34.974	35.014	32.944	0,1% ↓	6,2% ↑
Vendas Líquidas Contratadas (100%)					
VGv (em R\$ milhões)*	5.760	5.657	5.338	1,8% ↑	7,9% ↑
Número de Unidades	36.883	37.189	35.172	0,8% ↓	4,9% ↑
Produção e Crédito Imobiliário (%MRV)					
Unidades Produzidas	39.660	36.977	32.981	7,3% ↑	20,3% ↑
Unidades Concluídas	33.365	35.642	34.204	6,4% ↓	2,5% ↓
Unidades Contratadas	36.184	34.836	25.572	3,9% ↑	41,5% ↑
Unidades Repassadas	33.539	40.882	33.046	18,0% ↓	1,5% ↑
Produção e Crédito Imobiliário (100%)					
Unidades Produzidas	43.010	40.264	35.869	6,8% ↑	19,9% ↑
Unidades Concluídas	35.679	37.261	38.140	4,2% ↓	6,5% ↓
Unidades Contratadas	39.515	36.573	27.595	8,0% ↑	43,2% ↑
Unidades Repassadas	35.386	43.226	35.391	18,1% ↓	0,0% ↓

* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

Banco de Terrenos

O banco de terrenos atual foi construído, nos últimos anos, com o foco em terrenos destinados ao Minha Casa Minha Vida.

Atualmente, alinhado com a estratégia de diversificação de produtos e de *funding*, o foco estratégico da companhia na aquisição de novos terrenos está voltado ao lançamento de novos empreendimentos da Luggo e de produtos com *funding* do SBPE.

O land bank atual já atende à necessidade da companhia para os futuros lançamentos de empreendimentos da Linha Essencial.

Lançamentos

A companhia registrou seu melhor ano de lançamentos, totalizando R\$ 6,9 bilhões lançados, equivalente a um aumento de 7,4% frente a 2018.

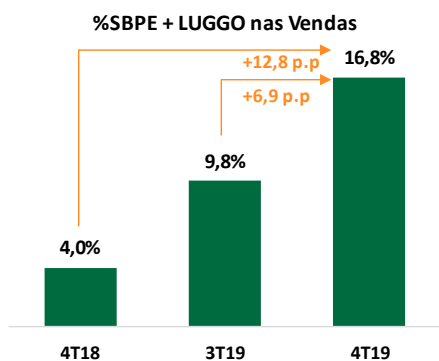
O ano de 2019 foi marcado pela implementação da estratégia de diversificação de produtos e de *funding*, o que inclui empreendimentos direcionados ao mercado de média/baixa renda, imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida e da Luggo.

Para 2020, a companhia pretende continuar a estratégia de diversificação mencionada, bem como direcionar parte dos lançamentos voltados ao programa MCMV para a Linha Essencial, que consiste de empreendimentos voltados a famílias com renda entre 2 e 2,8 salários mínimos.

Vendas Contratadas

O ano de 2019 foi encerrado com o menor volume de distratos dos últimos anos, registrando apenas R\$ 489 milhões no ano, o que equivale a uma redução de 50,6% frente a 2018.

Em 2019, as Vendas Líquidas registraram um aumento de 3,4% no comparativo com 2018, totalizando R\$ 5,4 Bilhões.



Além disso, **a companhia apresentou mais um significativo aumento no volume de vendas utilizando o *funding* do SBPE + Investidores Individuais (LUGGO) no 4T19, totalizando 16,8% do total vendido no trimestre**, o que equivale a um incremento de 6,9 p.p frente ao 3T19 e de 12,8 p.p no comparativo com o 4T18. **Isso reforça o comprometimento da companhia em aumentar cada vez mais a diversificação de produtos e de *funding*, se consolidando como uma verdadeira Plataforma Habitacional.**

Produção

Registramos, em 2019, o melhor ano de produção da história da companhia, totalizando 39.660 unidades produzidas, equivalente a 7,3% acima de 2018.

Crédito Imobiliário

O ano de 2019 foi marcado por diversos períodos de paralisação nos repasses, o que resultou em uma queda de 18% no número de unidades repassadas, no comparativo entre 2018 e 2019.

O motivo destas paralisações foi a falta de recursos da União para arcar com seu percentual de 10% dos subsídios oferecidos aos clientes do MCMV, ainda que os 90% dos subsídios a serem depositados pelo FGTS estivessem disponibilizados.

Apenas no fim do 3T19 uma solução foi alcançada, através de uma alteração na regra dos subsídios, que retirou a obrigatoriedade de a União participar dos subsídios no restante do ano de 2019.

Geração de Caixa

Alguns fatores foram relevantes para queima de caixa no ano de 2019, dentre eles o descasamento entre produção e repasse e o desembolso com terrenos e com fôrmas de alumínio.

Ao todo foram produzidas 39.660 unidades no ano de 2019, enquanto os repasses no ano somaram 33.539 unidades, resultando em um descasamento de 6.421 unidades e em um aumento temporário do estoque, o que se mostrou um fator relevante na queima de caixa registrada. A companhia tem confiança no aumento das vendas no ano de 2020, razão pela qual o ritmo de produção não foi reduzido.

O desembolso com terrenos cresceu em 41,5% no comparativo com o ano anterior, totalizando R\$ 685,5 milhões em 2019. Este desembolso adicional é necessário para que a companhia atinja o patamar de operação de 50 mil unidades ao ano, com lançamentos, vendas, repasses e produção correspondentes.

Outro item que apresentou um significativo aumento foram as Fôrmas de Alumínio. Em 2019 foram investidos R\$ 137,3 milhões com fôrmas, frente a R\$ 108,7 milhões em 2018, um aumento de 26,4%, que pode ser explicado pela produção recorde apresentada pela companhia no ano de 2019, bem como pela expansão da utilização de Parede de Concreto para praticamente todos os empreendimentos da companhia.

Desempenho Econômico e Financeiro Consolidado

Nota: As informações contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, exceto quando mencionado o contrário.

Indicadores Financeiros (em R\$ milhões)	2019	2018	2017	Var. 2019 x 2018	Var. 2019 x 2017
Receita Operacional Líquida	6.056	5.419	4.760	11,7% ↑	27,2% ↑
Lucro Bruto	1.842	1.799	1.612	2,4% ↑	14,3% ↑
Margem Bruta (%)	30,4%	33,2%	33,9%	2,8 p.p. ↓	3,4 p.p. ↓
Despesas comerciais	(592)	(586)	(550)	1,1% ↑	7,6% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	9,8%	10,8%	11,6%	1,0 p.p. ↓	1,8 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	(352)	(347)	(320)	1,2% ↑	10,0% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	5,8%	6,4%	6,7%	0,6 p.p. ↓	0,9 p.p. ↓
EBITDA	1.009	988	892	2,1% ↑	13,2% ↑
% Margem EBITDA	16,7%	18,2%	18,7%	1,6 p.p. ↓	2,1 p.p. ↓
Lucro Líquido atribuível aos acionistas da controladora	690	690	653	0,0% ↓	5,6% ↑
% Margem Líquida	11,4%	12,7%	13,7%	1,3 p.p. ↓	2,3 p.p. ↓
Lucro por Ação (R\$)	1,561	1,559	1,480	0,2% ↑	5,5% ↑
Receita Bruta de Vendas a apropriar	1.629	2.196	2.416	25,8% ↓	32,6% ↓
Resultado a Apropriar	653	912	1.021	28,4% ↓	36,0% ↓
% Margem do Resultado a apropriar	40,1%	41,5%	42,3%	1,4 p.p. ↓	2,2 p.p. ↓

Receita Operacional Líquida

A forte produção registrada pela companhia neste ano (crescimento de 7,3% frente a 2018), aliada a um aumento de 3,4% no comparativo anual das vendas, suportaram uma expansão de 11,7% na Receita Operacional Líquida da companhia, no comparativo entre 2019 e 2018.

Margem Bruta

Conforme detalhadamente explicado na divulgação de resultados do 3T19, o maior rigor observado na concessão de crédito por parte do banco financiador forçou uma flexibilização das condições comerciais, o que refletiu, em parte, na Margem Bruta apresentada pela companhia.

Foram identificados, ainda, os seguintes fatores que impactaram negativamente a margem bruta:

- Alteração das regras do Fator Social (queda no subsídio por unidade);
- Aumento do custo de material, especialmente o aço e o concreto;
- Movimento de primarização da mão de obra e expansão da utilização de paredes de concreto para a totalidade das obras;
- Aumento de custos resultantes da melhoria na especificação de materiais e projetos.

A companhia espera que a Margem Bruta permaneça no patamar atual por alguns trimestres antes de iniciar um processo gradativo de retorno aos patamares anteriores.

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

Investimentos em inovação e tecnologia, tais como apartamentos decorados em realidade virtual, *Chatbot* de atendimento de vendas *online*, *stands* de venda móveis e robotização de atividades operacionais (RPA), permitiram uma significativa diluição das despesas SG&A em 2019, equivalente a uma queda de 2,7p.p. no SG&A/ROL frente a 2017 e de 1,6p.p. no comparativo com 2018.

LAJIDA

O LAJIDA consolidado (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização ou EBITDA em inglês)

(em R\$ milhões)	2019	2018	2017	Var. 2019 x 2018	Var. 2019 x 2017
Lucro antes dos impostos	878	879	805	0,1% ↓	9,0% ↑
Depreciações e Amortizações	89	63	49	39,9% ↑	80,2% ↑
Resultado Financeiro	(137)	(137)	(139)	0,4% ↑	1,0% ↓
Encargos financeiros incluídos no CMV	180	183	176	1,5% ↓	2,4% ↑
EBITDA	1.009	988	892	2,1% ↑	13,2% ↑
Margem EBITDA	16,7%	18,2%	18,7%	1,6 p.p. ↓	2,1 p.p. ↓

Endividamento

Dívida Líquida Consolidada (R\$ milhões)

(em R\$ milhões)	dez/19	dez/18	dez/17	Var. Dez/19 x Set/19	Var. Dez/19 x Dez/18
Dívida total	3.202	2.863	3.472	11,8% ↑	7,8% ↓
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	(2.085)	(2.428)	(3.094)	14,1% ↓	32,6% ↓
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	(45)	(18)	(5)	150,0% ↑	854,0% ↑
Dívida Líquida*	1.072	417	373	157,1% ↑	187,1% ↑
Total do Patrimônio Líquido	5.109	4.875	5.797	4,8% ↑	11,9% ↓
Dívida Líquida / PL Total	21,0%	8,6%	6,4%	12,4 p.p. ↑	14,5 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	1.009	988	892	2,1% ↑	13,2% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,06x	0,42x	0,42x	151,7% ↑	153,6% ↑

* Considera o ganho com Instrumentos Financeiros Derivativos

Cronograma de vencimento da dívida consolidada
(R\$ milhões)

(em R\$ milhões)	Financiamento a Construção	Dívida Corporativa*	Total
12 meses	33	639	672
13 a 24 meses	62	385	447
25 a 36 meses	39	396	435
37 a 48 meses	3	752	755
48 meses em diante	0	893	893
Dívida Total	137	3.065	3.202

* Inclui arrendamento mercantil e Finame

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 o ano de 2019 serviços além dos relacionados à auditoria externa, com exceção de trabalho de asseguarção sobre compilação de informações financeiras *Pro Forma*, o que representou valores inferiores a 5% da remuneração pelos serviços de auditoria. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Cláusula Compromissória

Conforme art. 48 do capítulo VIII – Juízo Arbitral, do Estatuto Social da Companhia: A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho de Administração, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Agradecimentos

A Administração da MRV agradece aos acionistas, aos clientes e fornecedores e às instituições financeiras pelo apoio e confiança, e aos seus colaboradores pela dedicação e empenho, responsáveis, em grande parte, pelos resultados alcançados.

Belo Horizonte, 02 de março de 2020.

A Administração



KPMG Auditores Independentes

Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários

30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil

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

Telefone +55 (31) 2128-5700

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da MRV Engenharia e Participações S.A.

Belo Horizonte - MG

Opinião

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

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

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

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

Notas explicativas 2.2(a) e 21 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principais assuntos de auditoria

De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – *Revenue from contract with customer*) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.

Como auditoria endereçou esse assunto

Avaliamos o desenho e a efetividade dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras.

Com base em uma amostra de empreendimentos, obtivemos os orçamentos preparados pela Companhia com as respectivas aprovações e confrontamos com os registros contábeis. Confrontamos também por amostragem os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte.

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Por meio de procedimentos analíticos realizados na base completa da receita de incorporação imobiliária consolidada, avaliamos a natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos a incorrer, assim como exceções identificadas na análise de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período. Adicionalmente, com o apoio dos nossos especialistas em avaliação patrimonial, analisamos o estágio de execução de determinada obra.

Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis.

Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o montante da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Provisões e Passivos contingentes – riscos cíveis, trabalhistas e tributários

Notas explicativas 2.2(m) e 17 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principais assuntos de auditoria

O reconhecimento e mensuração das Provisões e divulgação dos passivos contingentes relativos a processos judiciais e administrativos de natureza cível, trabalhista e tributária, requer exercício de julgamento da Companhia para avaliar a existência de uma obrigação presente e da probabilidade de que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação.

A avaliação dos riscos associados a tais processos envolve julgamentos significativos que podem resultar em impactos relevantes sobre o valor reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, incluindo suas divulgações e sobre o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Devido à

Como auditoria endereçou esse assunto

Obtivemos o entendimento do desenho dos controles internos chave da Companhia relacionados ao reconhecimento, mensuração e divulgação das referidas provisões.

Obtivemos a relação de processos judiciais e administrativos nos quais a Companhia é parte, a avaliação da Companhia quanto à mensuração e probabilidade de que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, bem como a avaliação dos assessores externos da Companhia quanto à mensuração e probabilidade do risco de perda.

Com base nestas informações, avaliamos os critérios utilizados pela Companhia para reconhecimento, mensuração e divulgação das Provisões, bem como a suficiência destas,

relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração das Provisões e Passivos Contingentes consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

levando em consideração as avaliações efetuadas pelos assessores jurídicos internos e externos da Companhia, informações históricas de pagamentos e reversões. Analisamos também as divulgações da Companhia em relação às informações sobre a natureza, exposição e os valores dos riscos sobre os principais processos envolvendo a Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitável o saldo das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e as divulgações dos passivos contingentes no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

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

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

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

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

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se

as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

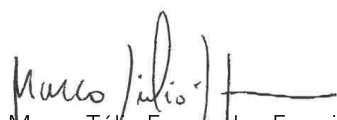
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 02 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-MG



Marco Túlio Fernandes Ferreira
Contador CRC MG-058176/O-0



	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	674.919	794.852	403.876	426.568
Títulos e valores mobiliários	5	1.330.773	1.585.525	1.038.644	1.193.027
Clientes por incorporação de imóveis	6	1.555.145	1.453.720	814.810	681.123
Clientes por prestação de serviços	6	1.282	3.910	1.417	3.927
Imóveis a comercializar	7	3.959.745	3.752.301	2.488.014	2.258.201
Tributos a recuperar	15	98.544	107.405	71.485	77.257
Despesas antecipadas		81.814	92.454	54.122	52.620
Outros ativos		98.932	71.091	103.436	67.324
Total do ativo circulante		7.801.154	7.861.258	4.975.804	4.760.047
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	79.421	47.597	29.699	46.511
Clientes por incorporação de imóveis	6	1.153.277	829.693	558.433	371.224
Imóveis a comercializar	7	4.674.360	4.256.862	4.056.593	3.538.789
Créditos com empresas ligadas	18	38.518	42.125	677.640	565.291
Despesas antecipadas		30.386	37.865	20.324	25.693
Instrumentos financeiros derivativos		44.805	17.922	44.297	17.447
Outros ativos não circulantes		184.792	100.620	149.612	69.660
Total do ativo realizável a longo prazo		6.205.559	5.332.684	5.536.598	4.634.615
Participações em investidas	8	75.675	46.468	1.875.695	1.966.483
Imobilizado	9	485.757	300.854	455.229	272.919
Intangível	10	118.178	95.627	115.974	94.074
Total do ativo não circulante		6.885.169	5.775.633	7.983.496	6.968.091
Total do ativo		14.686.323	13.636.891	12.959.300	11.728.138
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		303.645	379.989	215.983	249.775
Contas a pagar por aquisição de investimento	18	9.977	5.042	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	671.611	415.527	649.776	325.342
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	742.216	819.511	576.068	647.585
Adiantamentos de clientes	13	223.281	312.469	151.771	216.269
Obrigações sociais e trabalhistas	14	139.919	140.279	80.918	82.363
Obrigações fiscais	15	76.580	73.149	57.632	51.161
Provisão para manutenção de imóveis	16	32.462	42.564	16.333	22.135
Impostos diferidos passivos	25	54.378	49.799	27.303	21.689
Dividendos propostos	19 (e)	163.933	164.009	163.933	163.948
Passivo a descoberto - Investimentos	8	167.671	79.927	149.270	133.434
Outras contas a pagar		220.441	158.988	77.850	49.246
Total do passivo circulante		2.806.114	2.641.253	2.166.837	1.962.947
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento	18	17.942	3.995	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	2.530.547	2.447.491	2.351.890	2.116.105
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	3.393.498	2.782.951	3.045.090	2.447.924
Adiantamentos de clientes	13	486.655	656.661	327.150	437.479
Provisão para manutenção de imóveis	16	107.375	94.683	56.853	47.955
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	17	101.572	92.229	72.053	66.782
Impostos diferidos passivos	25	46.516	34.128	21.332	14.138
Outras contas a pagar		87.315	8.914	76.325	4.363
Total do passivo não circulante		6.771.420	6.121.052	5.950.693	5.134.746
Total do passivo		9.577.534	8.762.305	8.117.530	7.097.693
Patrimônio líquido					
Capital social	19 (a)	4.282.130	4.079.770	4.282.130	4.079.770
Reservas de capital		49.555	42.187	49.555	42.187
Reservas de lucros		510.085	508.488	510.085	508.488
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		4.841.770	4.630.445	4.841.770	4.630.445
Participações não controladoras	19 (f)	267.019	244.141	-	-
Total do patrimônio líquido		5.108.789	4.874.586	4.841.770	4.630.445
Total do passivo e patrimônio líquido		14.686.323	13.636.891	12.959.300	11.728.138

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2019	2018	2019	2018
Receita operacional líquida	21	6.055.722	5.418.995	3.213.123	2.712.251
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	22	(4.213.455)	(3.620.489)	(2.269.824)	(1.861.764)
Lucro bruto		1.842.267	1.798.506	943.299	850.487
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	22	(592.252)	(585.959)	(366.847)	(338.456)
Despesas gerais e administrativas	22	(351.676)	(347.374)	(321.977)	(317.215)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	22	(85.601)	(95.382)	(52.590)	(72.433)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(72.062)	(27.855)	461.042	548.391
Lucro operacional antes do resultado financeiro		740.676	741.936	662.927	670.774
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	23	(58.119)	(102.907)	(43.093)	(89.921)
Receitas financeiras	23	118.864	159.418	97.117	121.451
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	23	76.499	80.119	38.988	42.680
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		877.920	878.566	755.939	744.984
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	25	(122.075)	(124.714)	(59.475)	(57.667)
Diferidos	25	(7.969)	4.285	(6.219)	2.991
	25	(130.044)	(120.429)	(65.694)	(54.676)
Lucro líquido do exercício		747.876	758.137	690.245	690.308
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		690.245	690.308		
Acionistas não controladores		57.631	67.829		
		747.876	758.137		
Lucro líquido por ação (em R\$):					
Básico	19 (g)	1,56128	1,55878	1,56128	1,55878
Diluído	19 (g)	1,55490	1,55108	1,55490	1,55108

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Lucro líquido do exercício	747.876	758.137	690.245	690.308
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	747.876	758.137	690.245	690.308
Resultados abrangentes atribuíveis a:				
Acionistas controladores	690.245	690.308	690.245	690.308
Acionistas não controladores	57.631	67.829	-	-
	747.876	758.137	690.245	690.308

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Capital social	Reservas de capital		Reservas de lucro			Lucros acumulados	Dividendos propostos	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
		Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	4.769.945	(26.309)	61.773	123.916	629.391	(16.954)	-	-	5.541.762	255.359	5.797.121
Efeito da adoção do CPC 48 / IFRS 9	-	-	-	-	(104.107)	-	-	-	(104.107)	(4.484)	(108.591)
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2018	4.769.945	(26.309)	61.773	123.916	525.284	(16.954)	-	-	5.437.655	250.875	5.688.530
Capitalização de reservas	309.918	-	-	-	(309.918)	-	-	-	-	-	-
Dividendos extraordinários	-	-	-	-	(300.446)	-	-	300.446	-	-	-
Pagamento de dividendos extraordinários	-	-	-	-	-	-	-	(300.446)	(300.446)	-	(300.446)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	(15.912)	-	(15.912)	(30.646)	(46.558)
Cisão da LOG Commercial Properties e Participações S.A.	(1.000.093)	-	-	-	(4.543)	-	-	-	(1.004.636)	-	(1.004.636)
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43.071)	(43.071)
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-	-	(31.516)	-	-	(31.516)	(846)	(32.362)
Transferências de ações em tesouraria	-	-	-	-	(172)	172	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	-	-	-	12.217	-	-	12.217	-	12.217
Opções de ações	-	-	6.723	-	-	-	-	-	6.723	-	6.723
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	690.308	-	690.308	67.829	758.137
Destinação do lucro líquido:											
Constituição de reserva legal	-	-	-	34.515	-	-	(34.515)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	(163.948)	-	(163.948)	-	(163.948)
Retenção de lucros	-	-	-	-	475.933	-	(475.933)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	4.079.770	(26.309)	68.496	158.431	386.138	(36.081)	-	-	4.630.445	244.141	4.874.586
Capitalização de reservas	202.360	-	-	(158.431)	(43.929)	-	-	-	-	-	-
Constituição de dividendos extraordinários	-	-	-	-	(327.897)	-	-	-	(327.897)	-	(327.897)
Transações de capital	-	-	-	-	(6.024)	-	-	-	(6.024)	925	(5.099)
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.678)	(35.678)
Transferências de ações em tesouraria	-	-	-	-	(19.729)	19.729	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	-	-	-	11.566	-	-	11.566	-	11.566
Opções de ações	-	-	7.368	-	-	-	-	-	7.368	-	7.368
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	690.245	-	690.245	57.631	747.876
Destinação do lucro líquido:											
Constituição de reserva legal	-	-	-	34.512	-	-	(34.512)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	(163.933)	-	(163.933)	-	(163.933)
Retenção de lucros	-	-	-	-	491.800	-	(491.800)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	4.282.130	(26.309)	75.864	34.512	480.359	(4.786)	-	-	4.841.770	267.019	5.108.789

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2019	2018	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		747.876	758.137	690.245	690.308
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		87.163	63.675	76.732	54.613
Opções outorgadas reconhecidas	22	7.362	6.481	7.362	6.481
Baixa na venda de imobilizado		4.269	3.661	1.944	1.865
Resultados financeiros		(30.469)	2.990	(12.047)	41.339
Resultado de equivalência patrimonial	8	72.062	27.855	(461.042)	(548.391)
Resultado na venda de controlada		(31.851)	-	(31.851)	
Provisão para manutenção de imóveis		80.263	66.656	43.018	33.424
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		139.535	111.668	85.167	62.674
Provisões para risco de crédito		56.098	94.382	27.197	53.074
Amortização de despesas antecipadas		158.991	159.184	82.802	75.812
Resultado com instrumento financeiro derivativo		(26.159)	(10.730)	(26.126)	(10.780)
IRPJ e CSLL diferidos	25	7.969	(4.285)	6.219	(2.991)
PIS e COFINS diferidos		8.998	(3.880)	6.589	(3.349)
		1.282.107	1.275.794	496.209	454.079
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(491.290)	213.777	(313.773)	159.478
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		(97.120)	(186.677)	(236.811)	(177.818)
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(140.872)	(173.188)	(78.935)	(94.996)
(Aumento) redução de outros ativos		(45.192)	1.881	(77.772)	25.586
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(76.344)	75.006	(33.792)	44.631
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		(360)	23.388	(1.445)	6.467
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		110.361	110.284	52.983	48.754
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(10.164)	(6.448)	(1.086)	13.815
Aumento (redução) de outros passivos		8.946	(71.331)	8.433	(18.138)
Juros pagos		(262.957)	(306.626)	(229.695)	(259.225)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(107.118)	(99.518)	(46.686)	(38.020)
Realização de manutenção de imóveis	16	(120.940)	(98.845)	(64.861)	(52.899)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	17	(147.302)	(131.891)	(92.477)	(79.406)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		(98.245)	625.606	(619.708)	32.308
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(5.942.671)	(5.787.745)	(3.407.585)	(3.278.753)
Redução em títulos e valores mobiliários		6.243.084	6.647.656	3.646.806	3.965.997
Adiantamentos a empresas ligadas		(43.251)	(69.774)	(1.035.091)	(1.051.121)
Recebimentos de empresas ligadas		47.956	125.747	923.571	915.148
Redução (aquisição/aporte) em investimentos		(13.193)	(71.703)	536.296	585.963
Pagamento por aquisição de investidas		(5.579)	(64.500)	-	(64.500)
Recebimento pela venda de investidas		83.022	-	83.022	
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(208.735)	(191.816)	(195.071)	(176.671)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		160.633	587.865	551.948	896.063
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	19 (d)	11.566	12.217	11.566	12.217
Valores recebidos de financiamentos com empresas ligadas		22.192	(5.598)	(4.959)	(14.423)
Ações em tesouraria		-	(32.362)	-	(31.516)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		2.417.269	2.113.772	1.653.353	1.265.066
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	11 (a)	(2.099.941)	(2.729.429)	(1.116.299)	(1.678.207)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(724)	(2.495)	(724)	(2.495)
Transação de capital		(5.099)	10.966	(6.024)	(507)
Dividendos pagos		(491.906)	(455.742)	(491.845)	(455.629)
Distribuições a acionistas não controladores, líquido	19 (f)	(35.678)	(43.071)	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento		(182.321)	(1.131.742)	45.068	(905.494)
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		(119.933)	81.729	(22.692)	22.877
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		794.852	713.123	426.568	403.691
No final do exercício	4	674.919	794.852	403.876	426.568
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		(119.933)	81.729	(22.692)	22.877

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2019	2018	2019	2018
RECEITAS					
Receita operacional bruta		6.246.763	5.624.677	3.311.017	2.818.914
Outras receitas		36.950	35.020	36.036	33.598
Receitas relativas à construção de ativos próprios		37.212	23.521	36.469	22.708
Provisão para risco de crédito		(56.098)	(94.382)	(27.197)	(53.074)
		6.264.827	5.588.836	3.356.325	2.822.146
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(3.794.589)	(3.339.176)	(2.295.072)	(1.946.523)
VALOR ADICIONADO BRUTO		2.470.238	2.249.660	1.061.253	875.623
Depreciação e amortização		(87.163)	(63.675)	(76.732)	(54.613)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		2.383.075	2.185.985	984.521	821.010
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(72.062)	(27.855)	461.042	548.391
Receitas financeiras		200.106	245.975	140.716	170.482
		128.044	218.120	601.758	718.873
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		2.511.119	2.404.105	1.586.279	1.539.883
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:					
Remuneração direta		878.716	769.465	358.562	322.417
Benefícios		683.168	598.889	251.217	223.083
FGTS		146.767	126.286	82.156	74.029
		48.781	44.290	25.189	25.305
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		536.171	480.959	316.996	275.181
Municipais		374.173	360.533	216.048	210.871
Estaduais		156.395	117.931	97.917	62.714
		5.603	2.495	3.031	1.596
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		348.356	395.544	220.476	251.977
Aluguéis / Arrendamentos		239.822	301.362	149.926	193.616
		108.534	94.182	70.550	58.361
Remuneração de capitais próprios:					
Dividendos		747.876	758.137	690.245	690.308
Lucros retidos no exercício		163.933	163.948	163.933	163.948
Participação de acionistas não controladores		526.312	526.360	526.312	526.360
		57.631	67.829	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		2.511.119	2.404.105	1.586.279	1.539.883

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV Engenharia e Participações S.A.

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

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

1. Contexto operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia 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.

De acordo com a nova linha de negócios da Companhia, mencionada na nota 20, representada pela marca Luggo, em 11 de dezembro de 2019, foram alienadas 100% das cotas das SPEs: MRV Cipreste, MRV Dom Pedro, Rental Positivo e Rental Lindoia para o Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII, administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., no valor total de R\$83 milhões, gerando um ganho líquido de R\$16 milhões, registrado na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

Conforme mencionado na nota 8 (a), no final de 2018, foi concluída a cisão da controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), onde os acionistas da Companhia receberam diretamente ações da LOG, as quais passaram a ser negociadas no Novo Mercado da B3 sob a sigla LOGG3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas 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, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

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

II. Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos saldos de “aplicações financeiras”, “títulos e valores mobiliários”, “instrumentos financeiros derivativos” e algumas debêntures (contabilidade de *hedge*), mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

III. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 8.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

Quando o Grupo perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

2.2. Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

(a) Reconhecimento de receita

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

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta”. Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

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

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

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

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

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

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Crerios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação; · Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados; · Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

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

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

O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

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

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

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

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

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

(b) Ajuste a valor presente

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

(c) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de “imóveis a comercializar”. Nas demonstrações financeiras individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas, são reclassificados para a rubrica “custos dos imóveis vendidos e serviços prestados”.

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

(d) Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativo imobilizado, intangível e investimento

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo imobilizado e intangível. Adicionalmente, o Grupo testa para *impairment*, ao menos anualmente, os ágios nas aquisições de investimentos.

(e) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

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

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

Ativos financeiros

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

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 24 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em poupança; (v) consórcio imobiliário, dentre outras.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 24 (b).
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item “a” acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas e controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.

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

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

Passivos financeiros

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

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos, com exceção de algumas debêntures, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge*.

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

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

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

O Grupo contrata instrumentos financeiros derivativos não especulativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros.

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelos seus valores justos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam a serem mensurados pelos valores justos e as variações nos valores justos são registradas no resultado.

Para se proteger da variação do valor justo de certas dívidas, o Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos e, para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de *hedge* (designações classificadas com *hedge* de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

No início da relação de *hedge*, o Grupo avalia se a relação de proteção se qualifica para a contabilização de *hedge*; caso positivo, documenta a relação entre o instrumento de *hedge* e o item protegido. A avaliação sobre se a relação atende aos requisitos de efetividade de *hedge* é efetuada e documentada no início da relação de proteção, em cada data de relatório por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias que afetam os requisitos de efetividade. São permitidos ajustes a relações de *hedge*, subsequentemente à designação, sem que seja considerado “descontinuidade” da relação de *hedge* original.

O Grupo descontinua a contabilidade de *hedge* somente quando a relação de *hedge* (ou parte dela) deixar de atender à critérios de qualificação. Isso inclui casos em que o instrumento de *hedge* expira, é vendido, rescindido ou exercido. A descontinuação é contabilizada prospectivamente.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

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

O Grupo apresenta como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

O Grupo também constitui provisão para risco de crédito para outras contas a receber, principalmente relacionados com parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária cuja recuperação é duvidosa, com base em análises individualizadas.

O Grupo não identificou redução ao valor recuperável de aplicações financeiras.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(f) Imóveis a comercializar

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

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

(g) Participações em investidas

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

(h) Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios, classificados como de vida útil indefinida, é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. Conforme orientação do ICPC 09, o ágio foi classificado no grupo de “investimentos” no balanço Individual e Consolidado por se tratar de uma transação envolvendo empresa controlada em conjunto.

(i) Imobilizado

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

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

Inclui ativos de direito de uso, conforme item (v) abaixo.

(j) Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização quando de vida útil definida, e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do exercício quando incorridos.

(k) Depreciação, amortização e baixa do imobilizado e do intangível

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

(l) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

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

(m) Provisões

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

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

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

(n) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item “a” acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo.

(o) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de opções de compra de ações como parte do seu plano de retenção de colaboradores. A Companhia reconhece os custos das opções emitidas pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes (nota 19 (d)).

(p) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

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

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

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

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

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

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

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

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

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

(q) Ações em tesouraria

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

(r) Uso de estimativas

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

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima); da provisão para manutenção de imóveis (nota 16); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível (notas 9 e 10); das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 17); do programa de opções de compra de ações (nota 19 (d)); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 24) e do ágio na aquisição de investimentos (nota 8).

O Grupo revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o exercício presente como exercícios futuros.

(s) 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. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(t) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Consolidado e Individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

(u) Lucro por ação

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

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver, mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

(v) Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

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

Em janeiro de 2019, o Grupo iniciou a operação de uma nova linha de negócios, expandindo seu *share* de atuação no setor imobiliário, com a locação de imóveis residenciais próprios sob a marca “Luggo”. As receitas dos arrendamentos operacionais são reconhecidas no resultado pelo método linear, durante o período de locação.

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

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

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

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

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Como arrendatário, o Grupo identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal, sedes regionais e lojas comerciais. Os referidos contratos têm vigência entre um e dez anos e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período para as sedes e o prazo contratual para as lojas comerciais.

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

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

O Grupo não possui ativos de direito de uso que atendam à definição de propriedade para investimento.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Grupo aplicou inicialmente o CPC 06 (R2) - IFRS 16 “Arrendamentos” a partir de 1º de janeiro de 2019, utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados e, conseqüentemente, a informação comparativa do ano 2018 não foi reapresentada. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no resultado advindos da adoção inicial.

Anteriormente, o Grupo aplicava o CPC 06 (R1) - IAS 17 e interpretações relacionadas. Atualmente, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento com base na definição de arrendamento descrita na nota 2.2 (v).

A movimentação e composição do passivo de arrendamento é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	-	-	-	-
Adoção inicial CPC 06 (R2)	70.971	-	70.971	-
Remensuração	18.736	-	16.557	-
Despesa financeira (*)	5.224	-	5.057	-
Pagamento de principal	(9.291)	-	(9.226)	-
Pagamento de juros	(5.224)	-	(5.057)	-
Saldo final	80.416	-	78.302	-

(*) Taxa de desconto de 6,78% a.a., tendo como referência a taxa incremental média ponderada dos empréstimos do Grupo.

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Sedes	71.435	-	69.321	-
Lojas comerciais	8.981	-	8.981	-
Total	80.416	-	78.302	-
Circulante	9.026	-	8.971	-
Não circulante	71.390	-	69.331	-
	80.416	-	78.302	-

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos de caixa anuais conforme abaixo, que se encerram até fevereiro de 2035.

	Consolidado	Individual
Saídas de caixa:		
1 ano	13.882	13.640
2 anos	10.215	9.973
3 anos	8.725	8.483
4 anos	8.170	7.927
5 anos	7.796	7.554
Após 5 anos	72.269	69.805
Total	121.057	117.382

Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

O Grupo aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente equipamentos de informática. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, estes arrendamentos representam R\$6.637.

Não houve despesas referentes a pagamentos variáveis ou receita de subarrendamento no exercício.

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

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Caixa	420	481	384	423
Bancos – conta movimento	557.382	720.811	287.802	358.837
	557.802	721.292	288.186	359.260
Aplicações financeiras:				
Poupança	9	-	9	-
Fundos de investimentos não restritos	-	12.369	-	12.369
Certificados de depósitos bancários (CDB)	117.108	61.191	115.681	54.939
	117.117	73.560	115.690	67.308
Total	674.919	794.852	403.876	426.568

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as aplicações financeiras tiveram rendimentos médios equivalentes a 102,0% do CDI (104,8% do CDI no mesmo período de 2018). 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	
		31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Fundos de investimentos restritos	(i)	1.139.288	1.407.134	855.371	1.098.912
Fundos de investimentos não restritos	(ii)	6	18	6	18
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	20.596	24.619	20.596	24.569
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	250.088	198.163	192.154	112.851
Consórcio imobiliário		216	3.188	216	3.188
Total		1.410.194	1.633.122	1.068.343	1.239.538
Circulante		1.330.773	1.585.525	1.038.644	1.193.027
Não circulante		79.421	47.597	29.699	46.511
		1.410.194	1.633.122	1.068.343	1.239.538

- (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 99,6% do CDI (100,7% do CDI no mesmo período de 2018).
- (ii) Valores bloqueados de fundos de investimentos abertos, essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo e referem-se a fundos abertos de renda fixa que substancialmente acompanham 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:	31/12/19					
	Consolidado			Individual		
	Fundos restritos	Fundos abertos	CDB	Fundos restritos	Fundos abertos	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

Bloqueios para garantias de:	31/12/18					
	Consolidado			Individual		
	Fundos restritos	Fundos abertos	CDB	Fundos restritos	Fundos abertos	CDB
Empréstimos da Companhia e controladas	7.568	-	5.909	6.711	-	5.909
Obras de infraestrutura	29.349	-	132	25.501	-	82
Outros	12	18	18.578	-	18	18.578
Total	36.929	18	24.619	32.212	18	24.569

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Fundos de investimentos não restritos	491.155	906.064	368.756	707.598
Letras financeiras privadas	254.573	210.281	191.132	164.220
Operações compromissadas	136.267	17.770	102.309	13.878
Letras financeiras do tesouro (LFT)	78.989	38.751	59.304	30.263
Certificados de depósitos bancários (CDB)	140.421	222.433	105.427	173.710
Debêntures	37.883	11.835	28.443	9.243
Total	1.139.288	1.407.134	855.371	1.098.912

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a carteira dos fundos de investimentos não restritos é composta por títulos públicos e privados de alta liquidez.

6. Clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Clientes por incorporação de imóveis	2.991.829	2.565.000	1.521.688	1.207.890
Ajustes a valor presente	(60.116)	(47.234)	(29.671)	(22.493)
Provisão para risco de crédito	(223.291)	(234.353)	(118.774)	(133.050)
	2.708.422	2.283.413	1.373.243	1.052.347
Circulante	1.555.145	1.453.720	814.810	681.123
Não circulante	1.153.277	829.693	558.433	371.224
	2.708.422	2.283.413	1.373.243	1.052.347
<u>Clientes por prestação de serviços</u>				
Partes relacionadas	11	541	68	181
Demais clientes	1.271	3.369	1.349	3.746
Total - Circulante	1.282	3.910	1.417	3.927

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem contratos pré-fixados com parcelas fixas, contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes e contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram de 0,1763% ao mês a 0,41647% ao mês (de 0,23247% ao mês a 0,49316% ao mês no mesmo período de 2018). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados.

Os contratos pós-fixados são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) no período pré-chaves e IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) ou IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) no período pós-chaves.

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 56% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a

apropriar em 31 de dezembro de 2019 (66% em 31 de dezembro de 2018). Os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 33% e 0,1%, respectivamente (42% e 1% em 31 de dezembro de 2018, respectivamente).

Para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas são adotadas as práticas descritas na nota 2.2 (a) e sintetizadas abaixo:

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 13; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.2 (a). Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	(234.353)	(205.670)	(133.050)	(134.505)
Adoção inicial do CPC 48 / IFRS 9	-	(107.607)	-	(59.587)
Adições	(161.148)	(137.218)	(90.855)	(81.413)
Recebimentos/reversões	105.050	42.836	63.658	28.339
Baixas	67.160	173.306	41.473	114.116
Saldo final	(223.291)	(234.353)	(118.774)	(133.050)
Circulante	(159.573)	(143.118)	(85.152)	(79.408)
Não circulante	(63.718)	(91.235)	(33.622)	(53.642)
	(223.291)	(234.353)	(118.774)	(133.050)

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	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	1.629.206	2.196.115	1.080.787	1.236.483
Custo a incorrer (*)	(975.811)	(1.283.714)	(658.170)	(727.229)

(*) 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	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
<u>Expectativa de recebimento</u>				
1 ano	2.397.065	2.731.094	1.403.905	1.417.783
2 anos	1.346.544	1.323.949	766.001	695.711
3 anos	306.047	207.513	152.228	99.184
4 anos	158.404	110.227	78.411	47.952
Após 4 anos	129.568	106.745	53.485	28.200
	4.337.628	4.479.528	2.454.030	2.288.830
Receita de vendas a apropriar	1.629.206	2.196.115	1.080.787	1.236.483
Clientes por incorporação de imóveis	2.708.422	2.283.413	1.373.243	1.052.347
	4.337.628	4.479.528	2.454.030	2.288.830

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito dos bancos antes da efetivação da venda. Após retorno dos valores aprovados pelos bancos com a capacidade de financiamento de cada cliente, é realizada a análise de crédito interna levando em consideração o comprometimento da renda envolvendo o montante dos valores que serão pagos diretamente ao Grupo. Caso não sejam atendidos os parâmetros estabelecidos, podem ser exigidas garantias adicionais como, por exemplo, inclusão de fiadores. Ver nota 24 (e) para o risco de crédito.

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia e controladas. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$1.357.042 (R\$1.310.494 em 31 de dezembro de 2018).

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Imóveis em construção	2.808.239	2.580.637	1.619.227	1.372.350
Imóveis concluídos	213.534	167.730	96.352	100.372
Estoques de terrenos	5.532.310	5.209.850	4.776.421	4.303.407
Adiantamentos a fornecedores	79.641	50.664	52.405	20.735
Estoques de materiais	381	282	202	126
Total	8.634.105	8.009.163	6.544.607	5.796.990
Circulante	3.959.745	3.752.301	2.488.014	2.258.201
Não circulante	4.674.360	4.256.862	4.056.593	3.538.789
	8.634.105	8.009.163	6.544.607	5.796.990

Esta rubrica inclui os apartamentos e casas a serem vendidos, concluídos e em construção, e terrenos para futuras incorporações.

Em 31 de dezembro de 2019, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$2.459.481 referem-se a projetos lançados e R\$562.292 refere-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$2.159.735 e R\$588.632 em 31 de dezembro de 2018, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2019, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na nota 11 (e), com saldo de R\$546.184 e R\$366.996 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$521.951 e R\$341.035 em 31 de dezembro de 2018, 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 11). Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$54.881 e R\$20.325 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$189.935 e R\$67.114 em 31 de dezembro de 2018, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As informações sobre valor da receita líquida proveniente de unidades em construção, valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritos na nota 21.

8. Participações em investidas

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

	31/12/19			2019		31/12/18			2018	
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto e coligadas:										
LOG Commercial Properties e Participações S.A. [1]	0,00%	-	-	-	-	0,00%	-	-	33.868	13.966
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	36,93%	14.410	5.322	4.323	1.596	37,11%	10.633	3.946	13.810	5.125
Prime Incorporações e Construções S.A.	59,51%	(62.398)	(37.133)	48.528	28.879	60,00%	(110.940)	(66.564)	27.668	16.601
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	50,00%	25.930	12.965	(5.640)	(6.872)	50,00%	39.646	19.823	18.314	9.157
MRV Patrimar Galeria Ltda.	50,00%	21.805	10.903	14.935	(2.354)	50,00%	67.562	33.781	14.386	7.193
SCPs (36)		16.491	9.501	(22.792)	(14.069)		21.580	14.397	(19.947)	(11.563)
SPEs (40)		748.603	80.562	(13.609)	(10.158)		117.136	85.981	(21.681)	(7.170)
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL [2]		-	3.237	-	-		-	3.237	-	-
Juros capitalizados		-	6.062	-	(1.416)		-	7.478	-	(1.671)
Total das controladas em conjunto e coligadas		764.841	91.419	25.745	(4.394)		145.617	102.079	66.418	31.638
Eliminação de participações indiretas		-	(183.415)	-	(67.668)		-	(135.538)	-	(59.493)
Total das controladas em conjunto e coligadas		764.841	(91.996)	25.745	(72.062)		145.617	(33.459)	66.418	(27.855)
Investimentos - Consolidado			75.675					46.468		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(167.671)					(79.927)		
Total das controladas em conjunto e coligadas			(91.996)					(33.459)		
Controladas:										
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	0,00%	-	-	455	455	99,90%	4.971	4.966	374	15.455
MRV Construções Ltda.	95,00%	31.206	29.645	55	52	95,00%	31.151	29.593	12	11
MRV Investimentos Ltda.	0,00%	-	-	(637)	(637)	99,99%	43.765	43.761	(366)	(366)
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	52,07%	95.610	48.120	(4.805)	(3.404)	52,07%	101.423	51.463	1.327	1.099
SCP Esp Campo Cruzeiro	99,50%	1.607	1.599	(2.084)	(2.074)	99,50%	2.021	2.011	(8.940)	(8.895)
SCP MRL MRV Adão O2	50,00%	13.654	6.827	16.496	9.104	65,00%	6.071	3.946	3.481	2.263
SCP MRL MRL RJ Pedregoso	50,00%	13.146	6.573	14.889	7.445	50,00%	4.931	2.466	1.813	907
SCP Porto Trindade	100,00%	491	491	2.703	2.673	99,00%	4.751	4.703	9.800	9.702
SCP Res Vale Estrelas	76,64%	9.061	6.944	1.271	974	76,64%	19.143	14.671	30.788	23.596
SCP Top Life Parnamirim	99,50%	8.643	8.600	(263)	(262)	99,50%	18.400	18.308	9.749	9.700
SCPs (249)		450.111	293.057	34.609	14.754		309.626	213.342	9.453	596
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	100,00%	185.917	185.917	134.252	134.252	99,99%	222.989	222.967	137.605	137.591
Babitonga - Curitiba SPE Ltda.	99,00%	29.398	29.104	6.879	6.810	99,00%	6.253	6.190	(8)	(8)
MD Rn Nova Avenida Construções SPE Ltda.	100,00%	6.547	6.547	459	455	99,00%	16.601	16.435	8.896	8.807
MRV MD Lagoa Do Nautico SPE Ltda.	100,00%	11.776	11.776	9.439	9.363	99,00%	3.603	3.567	1.405	1.391
MRV MD Pe Lyra Const. SPE Ltda.	100,00%	7.166	7.166	16.085	15.989	99,00%	2.066	2.045	3.093	3.062
MRV MD Pe Timbi Const SPE Ltda.	100,00%	4.285	4.285	8.716	8.619	99,00%	8.844	8.756	6.808	6.740
MRV MD Vila Das Quaresmeiras SPE Ltda.	100,00%	9.474	9.474	12.403	12.289	99,00%	5.225	5.173	2.085	2.064
MRV MD Tododia Construcoes SPE Ltda.	100,00%	11.999	11.999	10.843	10.756	99,00%	1.561	1.545	643	637
MRV MDI ES Vila Esmeralda Incorp. SPE Ltda.	75,00%	7.666	5.750	8.709	6.532	75,00%	2.478	1.859	2.567	1.925
MRV MDI Maraponga IV SPE Ltda.	100,00%	14.854	14.854	18.006	17.912	99,50%	41.186	40.980	15.968	15.888
MRV MDI Reserva Ouro Branco li SPE Ltda.	100,00%	31.718	31.718	7.823	7.763	0,00%	-	-	-	-
MRV MRL Jardim De Hanover SPE Ltda.	99,00%	1.619	1.603	(143)	(142)	99,00%	2.567	2.541	9.958	9.858
MRV MRL LXXI Inc. SPE Ltda.	50,00%	30.221	15.111	23.369	12.189	65,00%	13.258	8.618	3.912	2.543
MRV MRL RJ Sg2 Inc SPE Ltda.	50,00%	2.681	1.341	(4.872)	(2.436)	50,00%	21.715	10.858	14.848	7.424
MRV MRL RJ5 SPE Ltda.	65,00%	19.448	12.641	9.405	6.113	65,00%	10.745	6.984	290	189
MRV PRIME Balneário SPE Ltda.	40,00%	6.530	2.612	974	390	40,00%	14.354	5.742	17.330	6.932
MRV PRIME II SPE Ltda.	99,00%	20.203	20.001	16.141	15.980	99,00%	34.845	34.497	16.707	16.540
MRV PRIME Lxx SPE Ltda.	99,00%	4.526	4.481	4.859	4.810	99,00%	8.481	8.396	15.022	14.872
MRV PRIME Lxxi Inc SPE Ltda.	99,00%	2.651	2.624	4.576	4.530	99,00%	5.156	5.104	13.288	13.155
MRV PRIME Projeto MT B Incorp. SPE Ltda.	60,00%	3.366	2.020	(2.984)	(1.790)	60,00%	6.260	3.756	15.187	9.112
MRV PRIME Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	40,00%	32.019	12.808	31.102	12.441	40,00%	1.600	640	544	218
MRV PRIME Projeto Palmas A SPE Ltda.	40,00%	26.863	10.745	18.740	7.496	40,00%	13.592	5.437	9.823	3.929
MRV PRIME XXVIII Inc SPE Ltda.	97,00%	14.264	13.836	(11.452)	(11.108)	97,00%	32.259	31.291	(2.111)	(2.048)
Parque Aspen SPE Ltda.	99,00%	31.416	31.102	22.851	22.622	99,00%	18.365	18.181	9.786	9.688
Parque Colibri Inc. SPE Ltda.	99,00%	253	250	(31)	(31)	99,00%	2.144	2.123	6.817	6.749
Parque dos Cantos SPE Ltda.	99,00%	14.831	14.683	6.454	6.389	99,00%	16.590	16.424	12.011	11.891
Parque Jardim das Tulipas SPE Ltda.	99,00%	2.630	2.604	4.932	4.883	99,00%	1.364	1.350	8.982	8.892
Parque Lagoa Do Ouro SPE Ltda.	99,00%	7.984	7.904	8.401	8.317	99,00%	3.801	3.763	1.294	1.281
Parque Piazza Bellini SPE Ltda.	99,00%	1.765	1.747	2.404	2.380	99,00%	14.446	14.302	9.218	9.126
Parque Piazza Verona SPE Ltda.	99,00%	16.162	16.000	13.909	13.770	99,00%	13.970	13.830	3.981	3.941
Parque Rio Parana Inc SPE Ltda.	99,00%	4.615	4.569	596	590	99,00%	16.601	16.435	11.375	11.261
Parque Salém SPE Ltda.	99,00%	11.759	11.641	4.661	4.614	99,00%	42.004	41.584	12.567	12.441
Parque Serra Bonita Inc. SPE Ltda.	99,00%	23.146	22.915	18.272	18.089	99,00%	9.046	8.956	3.098	3.067
Piazza Fontanella Inc. SPE Ltda.	99,00%	9.216	9.124	4.900	4.851	99,00%	9.366	9.272	10.325	10.222
Projeto Goiás II SPE Ltda.	55,00%	25.278	13.903	12.963	7.130	55,00%	14.975	8.236	11.020	6.061
Rec Pátio Maceió S.A. SPE Ltda.	99,00%	13.126	13.603	13.712	12.569	99,00%	9.569	11.087	7.252	5.971
Reserva Casa Blanca SPE Ltda.	99,00%	10.543	10.438	(1.944)	(1.925)	99,00%	20.087	19.886	42.941	42.512
Reserva Real Inc SPE Ltda.	99,00%	55.396	54.842	38.030	37.650	99,00%	37.530	37.155	22.100	21.879
Residencial Allegra Ltda SPE Ltda.	99,00%	7.692	7.615	7.241	7.169	99,00%	1.275	1.262	1.130	1.119
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	12.756	12.756	11.749	11.681	99,00%	1.020	1.010	129	128
SPEs (514)		619.823	417.943	82.067	38.701		728.194	524.825	140.256	66.947
Juros capitalizados		-	161.098	-	(42.306)		-	158.678	-	(31.312)
Total das controladas		1.977.111	1.635.006	637.185	465.436		1.982.238	1.730.970	665.633	516.753
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		2.741.952	1.726.425	662.930	461.042		2.127.855	1.833.049	732.051	548.391
Investimentos - Individual			1.875.695					1.966.483		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			(149.270)					(133.434)		
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			1.726.425					1.833.049		

- [1] Em 12 de dezembro de 2018, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a cisão parcial da Companhia, que resultou na segregação de 32.045.013 ações de propriedade da Companhia emitidas pela LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), representando 46,29% do capital social da LOG (parcela cindida), seguida da versão da parcela cindida para a LOG (operação societária), de forma a segregar a participação acionária da Companhia na LOG. Em decorrência da operação societária, as ações de emissão da LOG de propriedade da Companhia foram atribuídas diretamente aos acionistas da Companhia, na proporção de suas respectivas participações no capital social, à razão de 0,07215075382 ação da LOG para 1 ação da Companhia. Por sua vez a LOG tornou-se uma companhia aberta registrada na categoria “A”, com ações listadas no segmento especial denominado Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, (B3), sob a sigla LOGG3, iniciando as negociações das suas ações no pregão do dia 21 de dezembro de 2018. Nos termos do Laudo de Avaliação, o valor do acervo cindido da Companhia vertido para a LOG, com base nas informações trimestrais da Companhia levantadas em 30 de setembro de 2018, revisadas pela KPMG Auditores Independentes, foi de R\$1.000.093, sendo R\$994.219 referentes ao custo histórico do investimento da Companhia na LOG e R\$5.874 referentes a resultados não realizados advindos de transações entre e empresas do Grupo.
- [2] 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.
- [3] Em 31 de dezembro de 2019, 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\$1.664 (R\$1.348 em 31 de dezembro de 2018) 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 31 de dezembro de 2019, os valores restritos para distribuição montam em R\$16.785 (R\$79.582 em 31 de dezembro de 2018).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Ajuste adoção CPC 48 / IFRS 9	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Dividendos propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	3.946	-	-	(184)	1.596	(36)	5.322
Prime Incorporações e Construções S.A.	(66.564)	-	-	-	28.879	552	(37.133)
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	19.823	-	14	-	(6.872)	-	12.965
MRV Patrimar Galeria Ltda.	33.781	-	(20.524)	-	(2.354)	-	10.903
SCPs (36)	14.397	-	9.173	-	(14.069)	-	9.501
SPEs (40)	85.981	-	4.739	-	(10.158)	-	80.562
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL	3.237	-	-	-	-	-	3.237
Juros capitalizados	7.478	-	-	-	(1.416)	-	6.062
Total das controladas em conjunto e coligadas	102.079	-	(6.598)	(184)	(4.394)	516	91.419
Eliminação de participações indiretas	(135.538)	-	19.791	-	(67.668)	-	(183.415)
Total das controladas em conjunto e coligadas	(33.459)	-	13.193	(184)	(72.062)	516	(91.996)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	46.468	-	121.048	(184)	(92.173)	516	75.675
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(79.927)	-	(107.855)	-	20.111	-	(167.671)
Total das controladas em conjunto e coligadas	(33.459)	-	13.193	(184)	(72.062)	516	(91.996)
Controladas:							
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. [1]	4.966	-	(5.421)	-	455	-	-
MRV Construções Ltda.	29.593	-	-	-	52	-	29.645
MRV Investimentos Ltda.	43.761	-	(43.124)	-	(637)	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	51.463	-	61	-	(3.404)	-	48.120
MRV MDI Nasbe Incorpor. SPE Ltda.	222.967	-	(171.302)	-	134.252	-	185.917
SCPs (255)	259.447	-	32.030	-	32.614	-	324.091
SPEs (553)	960.095	-	(341.942)	-	344.410	(76.428)	886.135
Juros capitalizados	158.678	-	-	-	(42.306)	44.726	161.098
Total das controladas	1.730.970	-	(529.698)	-	465.436	(31.702)	1.635.006
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	1.833.049	-	(536.296)	(184)	461.042	(31.186)	1.726.425
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	1.966.483	-	(558.502)	(184)	499.084	(31.186)	1.875.695
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(133.434)	-	22.206	-	(38.042)	-	(149.270)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	1.833.049	-	(536.296)	(184)	461.042	(31.186)	1.726.425
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:							
Total das controladas em conjunto - Consolidado	1.073.855	(1.144)	7.528	-	(34.007)	(999.764)	46.468
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(88.847)	(4.101)	6.869	-	6.152	-	(79.927)
Total das controladas em conjunto	985.008	(5.245)	14.397	-	(27.855)	(999.764)	(33.459)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	3.017.662	(41.723)	(629.460)	(66)	578.788	(958.718)	1.966.483
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(116.011)	(5.143)	18.117	-	(30.397)	-	(133.434)
Total das controladas e controladas em conjunto	2.901.651	(46.866)	(611.343)	(66)	548.391	(958.718)	1.833.049

- [1] Perda de controle conforme nota 30.

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

	2019						2018					
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Acqua Patrimar Galeria	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (36)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Acqua Patrimar Galeria	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (36)
Ativo circulante	25.695	46.756	97.377	26.589	80.635	17.080	170.738	61.430	154.526	91.399	168.384	25.015
Ativo não circulante	289.272	277.526	28.590	22.791	770.820	4.653	246.184	215.792	28.379	207	57.382	3.806
	314.967	324.282	125.967	49.380	851.455	21.733	416.922	277.222	182.905	91.606	225.766	28.821
Passivo circulante	200.587	34.833	61.149	2.304	61.091	595	88.374	86.527	71.413	27.264	55.085	14.599
Passivo não circulante	99.970	351.847	38.910	25.271	41.739	4.647	317.915	301.635	71.846	(3.220)	53.545	(7.358)
Patrimônio líquido	14.410	(62.398)	25.908	21.805	748.625	16.491	10.633	(110.940)	39.646	67.562	117.136	21.580
	314.967	324.282	125.967	49.380	851.455	21.733	416.922	277.222	182.905	91.606	225.766	28.821
Receita operacional	-	-	16.102	53.807	49.447	(795)	41	41	59.535	59.620	88.047	(1.442)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(4.412)	(33.281)	(50.147)	(7.540)	(2.184)	(1.499)	(43.341)	(35.262)	(73.572)	(9.184)
Receitas (despesas) operacionais	(10.344)	(12.848)	(5.119)	(4.719)	(15.154)	(15.125)	(9.340)	(12.047)	(3.358)	(12.008)	10.531	(10.039)
Resultado de equivalência patrimonial	29.595	83.186	-	-	-	-	37.932	65.457	-	-	-	-
Resultado financeiro	(14.928)	(21.810)	(11.313)	206	4.145	571	(12.639)	(24.284)	6.669	3.425	(12.738)	629
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(900)	(1.077)	(1.899)	97	-	-	(1.191)	(1.389)	9.537	89
Lucro líquido do exercício	4.323	48.528	(5.642)	14.936	(13.608)	(22.792)	13.810	27.668	18.314	14.386	21.805	(19.947)
Participação total %	36,93	59,51	50,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	37,11	60,00	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 31 de dezembro de 2019 e de 2018, são como segue:

	Consolidado	
	31/12/19	31/12/18
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	6.397.658 43,56%	5.986.487 43,90%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	176.388 1,20%	174.000 1,28%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	629.342 4,29%	707.644 5,19%
Outras sociedades	682.267 4,65%	720.186 5,28%
Empreendimentos com segregação	7.885.655 53,70%	7.588.317 55,65%
Saldos sem segregação	6.800.668 46,30%	6.048.574 44,35%
Total do Consolidado	14.686.323 100,00%	13.636.891 100,00%

9. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:							
Custo:							
Direito de uso		-	70.971	18.736	-	-	89.707
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		36.843	-	11.275	(1.443)	1.478	48.153
Aeronaves e veículos em uso		23.504	-	150	-	-	23.654
Máquinas e equipamentos		263.081	-	129.223	(1.365)	-	390.939
Móveis e utensílios		2.989	-	56	(102)	-	2.943
Equipamentos e instalações de informática		7.113	-	298	(71)	-	7.340
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		75.673	-	7.663	(10.054)	4.790	78.072
Obras em andamento		6.656	-	17.790	(84)	(6.268)	18.094
Total Custo		415.859	70.971	185.191	(13.119)	-	658.902
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	-	-	10.999	-	-	10.999
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	15,09%	15.330	-	5.252	(619)	-	19.963
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	2.245	-	1.716	-	-	3.961
Máquinas e equipamentos	10,00%	44.204	-	32.274	(539)	-	75.939
Móveis e utensílios	10,00%	2.511	-	103	(81)	-	2.533
Equipamentos e instalações de informática	19,99%	6.118	-	446	(63)	-	6.501
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	44.597	-	16.200	(7.548)	-	53.249
Total da depreciação acumulada		115.005	-	66.990	(8.850)	-	173.145
Total do imobilizado líquido		300.854	70.971	118.201	(4.269)	-	485.757
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:							
Total do imobilizado líquido		182.685	-	121.830	(3.661)	-	300.854

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Baixa	Transfêrência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:							
Custo:							
Direito de uso		-	70.971	16.557	-	-	87.528
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		29.687	-	6.407	(67)	1.454	37.481
Aeronaves e veículos em uso		23.504	-	-	-	-	23.504
Máquinas e equipamentos		259.613	-	130.083	(1.252)	-	388.444
Móveis e utensílios		2.928	-	56	(90)	-	2.894
Equipamentos e instalações de informática		7.077	-	296	(61)	-	7.312
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		39.285	-	4.980	(3.865)	2.870	43.270
Obras em andamento		4.650	-	11.712	(84)	(4.346)	11.932
Total Custo		366.744	70.971	170.091	(5.419)	(22)	602.365
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	-	-	10.868	-	-	10.868
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	15,09%	14.260	-	3.531	(21)	42	17.812
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	2.245	-	1.696	-	-	3.941
Máquinas e equipamentos	10,00%	43.640	-	32.175	(497)	-	75.318
Móveis e utensílios	10,00%	2.462	-	103	(69)	-	2.496
Equipamentos e instalações de informática	19,99%	6.105	-	445	(60)	-	6.490
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	25.113	-	7.833	(2.828)	93	30.211
Total da depreciação acumulada		93.825	-	56.651	(3.475)	135	147.136
Total do imobilizado líquido		272.919	70.971	113.440	(1.944)	(157)	455.229
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:							
Total do imobilizado líquido		157.119	-	116.505	(1.865)	1.160	272.919

Conforme descrito na nota 2.2 (k), o Grupo revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. Os valores do item “formas de alumínio” totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos”, no valor de R\$282.921, líquido de depreciação, têm seu método de depreciação baseado na utilização, que em média são 500 utilizações, desta forma, não foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação do referido grupo.

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 31 de dezembro de 2019, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$19.949 no Consolidado e Individual (R\$29.992 em 31 de dezembro de 2018).

10. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Transfêrência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:				
Custo:				
Desenvolvimento de software	98.221	4.831	22.592	125.644
Licença de uso de software	55.114	681	-	55.795
Intangível em desenvolvimento	31.796	37.212	(22.592)	46.416
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	209.131	42.724	-	251.855
Amortização acumulada:				
Desenvolvimento de software	64.195	17.504	-	81.699
Licença de uso de software	49.309	2.669	-	51.978
Total amortização acumulada	113.504	20.173	-	133.677
Total Intangível	95.627	22.551	-	118.178
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:				
Total Intangível	87.559	8.068	-	95.627

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:				
Custo:				
Desenvolvimento de software	97.661	4.831	22.592	125.084
Licença de uso de software	55.110	681	-	55.791
Intangível em desenvolvimento	30.589	36.469	(22.592)	44.466
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	207.360	41.981	-	249.341
Amortização acumulada:				
Desenvolvimento de software	63.980	17.413	-	81.393
Licença de uso de software	49.306	2.668	-	51.974
Total amortização acumulada	113.286	20.081	-	133.367
Total Intangível	94.074	21.900	-	115.974
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:				
Total Intangível	86.764	7.310	-	94.074

O valor classificado em “marcas e patentes” é representado pela aquisição do direito de uso e propriedade da marca “MRV Engenharia”, cujo valor contratual está suportado em estudos econômicos. Por ser um ativo intangível de vida útil não definida, não é prevista sua amortização. Esta avaliação está fundamentada na imprevisibilidade do período durante o qual este ativo gerará benefícios econômicos para o Grupo.

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

A estimativa para as despesas de amortização para os próximos cinco anos é como segue:

	Consolidado	Individual
2020	27.734	27.277
2021	21.445	20.989
2022	17.655	17.200
2023	15.253	14.806
2024	12.091	11.702
Total	94.178	91.974

As despesas com amortização do intangível são alocadas à rubrica de “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados”, “Despesas comerciais” e “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado do exercício, conforme a natureza e alocação de cada item do intangível. Não há ativos intangíveis oferecidos como garantias a passivos.

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.

11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/19			31/12/18
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:						
Debênture - 9ª Emissão - 1ª série	02/19 a 02/20	CDI + 1,95%	48.476	-	48.476	69.474
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	02/20 a 02/22	CDI + 2,57%	213.113	298.362	511.475	513.067
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série (*)	02/22	IPCA + 8,52%	2.692	97.968	100.660	89.066
Debênture - 11ª Emissão - 1ª série	09/20	CDI + 1,17%	288.757	-	288.757	289.583
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	09/21 a 09/22	CDI + 1,56%	4.082	214.300	218.382	218.994
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série (*)	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	2.391	147.572	149.963	134.623
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	07/23	CDI + 1,52%	10.130	298.700	308.830	308.017
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	07/24 e 07/25	CDI + 1,79%	1.818	51.300	53.118	52.964
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	07/23	CDI + 1,62%	3.756	109.130	112.886	112.580
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	07/23	CDI + 1,62%	2.859	83.070	85.929	85.696
Debênture - 15ª Emissão	11/25	CDI + 1,19%	1.604	300.000	301.604	-
(-) Custo de captação			(3.898)	(6.112)	(10.010)	(12.408)
Total de debêntures - Individual			575.780	1.594.290	2.170.070	1.861.656
CRI (10ª emissão de debêntures) (*)	07/19	102,00% CDI + 0,76%	-	-	-	111.632
CRI (Cédulas de crédito bancário)	06/20 a 06/21	CDI + 2,21%	57.701	57.500	115.201	263.118
CRI (13ª emissão de debêntures)	09/23 a 09/24	CDI + 0,83%	513	300.000	300.513	-
CRI (14ª emissão de debêntures)	05/24	100,4% CDI + 0,28%	1.492	360.000	361.492	-
Financiamento à construção	08/18 a 09/24	TR + 8,30% a 8,84%	10.785	43.081	53.866	182.301
Leasing	03/17 a 09/22	CDI + 2,00% a 2,93%	7.090	8.436	15.526	25.102
(-) Custo de captação			(3.585)	(11.417)	(15.002)	(2.362)
Total empréstimos e financiamentos - Individual			73.996	757.600	831.596	579.791
Total Individual			649.776	2.351.890	3.001.666	2.441.447
Controladas:						
Debênture - 2ª Emissão - Urba	06/21 a 06/23	CDI + 1,44%	215	60.000	60.215	60.283
(-) Custo de captação			(141)	(352)	(493)	(633)
Total de debêntures - Controladas			74	59.648	59.722	59.650
CRI (Cédulas de crédito bancário)	01/17 a 12/19	CDI + 1,93%	-	-	-	20.012
CRI (3ª emissão de debêntures - Urba)	03/24	CDI + 1,10%	21	60.000	60.021	-
Financiamento à construção (**)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	2.118	4.307	6.425	8.402
Financiamento à construção	05/18 a 07/23	TR + 8,30%	20.168	56.481	76.649	333.916
(-) Custo de captação			(546)	(1.779)	(2.325)	(409)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas			21.761	119.009	140.770	361.921
Total Controladas			21.835	178.657	200.492	421.571
Total Consolidado			671.611	2.530.547	3.202.158	2.863.018

(*) 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 24 (b).

(**) Conforme mencionada na nota 24 (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 - 1ª série	Única	17.273	03/17	Semestral	Semestral	02/19 a 02/20	CDI + 1,50%	CDI + 1,95%
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 - 1ª série	Única	36.450	09/17	Parcela única	Semestral	09/20	CDI + 1,00%	CDI + 1,17%
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	Semestral	Semestral	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	11/25	CDI + 1,06 %	CDI + 1,19%
Debênture - 2ª Emissão - Urba	Única	10.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,44%
CRI (Cédulas de crédito bancário)	-	-	06/16	Semestral	Mensal	06/20 a 06/21	CDI + 1,60%	CDI + 2,21%
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	05/18 a 09/24	TR + 8,30% a 8,84%	TR + 8,30% a 8,84%
Leasing	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	03/17 a 09/22	CDI + 2,00% a 2,93%	CDI + 2,00% a 2,93%

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2019 são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 15ª Emissão	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/25	CDI + 1,06%	300.000
CRI (13ª emissão de debêntures)	-	03/19	Semestral	Trimestral	09/23 a 09/24	100% CDI	300.000
CRI (14ª emissão de debêntures)	-	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% CDI	360.006
Leasing	-	09/19	Mensais	Mensais	10/19 a 09/22	CDI + 2,93%	445
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Diversos	06/19 a 10/22	TR + 8,30%	712.289
Total - Individual							1.672.740
CRI (3ª emissão de debêntures - Urba)	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	60.476
Financiamento à construção	-	Diversos	Diversos	Diversos	06/19 a 02/23	TR + 8,30%	706.026
Total - Controladas							766.502
Total - Consolidado							2.439.242

(*) Não são considerados os custos de captação.

Em 2019, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R\$1.189.636, que apresentavam vencimentos entre abril de 2020 e abril de 2024, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,30% a TR + 11,52% a.a.

Em 2018, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R\$819.094, que apresentavam vencimentos entre julho de 2018 e maio de 2022, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,00% a TR + 10,52% a.a.

Em agosto de 2018, a Companhia realizou a 12ª emissão de debêntures, com captação total de R\$542.200 conforme condições detalhadas acima e quitou antecipadamente valores parciais da 1ª série da 9ª e 11ª emissão de debêntures, no valor total de R\$185.930.

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

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	2.863.018	3.472.345	2.441.447	2.846.046
Captações	2.439.242	2.119.427	1.672.740	1.270.011
Encargos financeiros provisionados	211.910	260.505	190.126	220.200
Ajuste ao valor justo	18.558	6.852	18.558	6.852
Custo na captação de recursos	(21.528)	(3.898)	(18.942)	(3.188)
Amortização do custo na captação de recursos	9.509	14.620	8.699	14.238
Pagamento de principal	(2.099.941)	(2.729.429)	(1.116.299)	(1.678.207)
Pagamento de encargos financeiros	(218.610)	(277.404)	(194.663)	(234.505)
Saldo final	3.202.158	2.863.018	3.001.666	2.441.447

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2019, são como segue:

	Consolidado				
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Leasing	Total
Real / aval	-	115.201	-	15.526	130.727
Real / direitos creditórios	-	-	136.940	-	136.940
Sem garantias	2.240.295	722.026	-	-	2.962.321
Total (*)	2.240.295	837.227	136.940	15.526	3.229.988

(*) 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 9.

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.	26/04/2017	15/04/2020	50.650
	19/12/2017	24/11/2020	130.820
	27/09/2018	27/09/2021	109.217
Prime Incorporações e Construções S.A.	27/09/2018	27/03/2020	4.365
	27/09/2018	28/09/2020	4.365
	27/09/2018	27/03/2021	4.365
	27/09/2018	27/09/2021	98.223
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	27/09/2018	28/03/2022	120.139
	26/06/2019	26/06/2024	150.096
	18/03/2016	06/03/2023	6.425
	13/06/2018	06/06/2023	60.215
	28/03/2019	27/03/2024	60.476
			799.356

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
1 ano	671.611	415.527	649.776	325.342
2 anos	443.199	859.529	388.033	692.170
3 anos	435.888	551.270	394.231	429.374
4 anos	758.378	333.196	736.366	311.454
Após 4 anos	893.082	703.496	833.260	683.107
Total	3.202.158	2.863.018	3.001.666	2.441.447

(d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Algumas debêntures e empréstimos têm obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

	Descrição	Índice requerido
[1]	Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
[2]	(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,925
[1] [2]	(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

[1] Dívida líquida para alguns empréstimos e a 9ª, 11ª, 12ª e 2ª (Urba) emissão pública de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, exceto eventuais bloqueios por garantia de obra.

[2] Dívida líquida para alguns empréstimos corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, acrescido das fianças ou avais prestados pelo Grupo para garantir dívidas de empresas do Grupo, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras do Grupo cujas dívidas estejam sob garantia da devedora, exceto aplicações retidas e/ou cedidas em garantia de obrigações que não estejam contempladas na dívida líquida acima definida.

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

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

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

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

Outras obrigações contratuais:

O Grupo tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

(e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (c).

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Encargos financeiros brutos	235.487	288.330	203.448	237.189
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(204.393)	(207.330)	(134.052)	(120.844)
Investimentos	-	-	(44.726)	(41.046)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 23)	31.094	81.000	24.670	75.299
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	529.429	506.731	507.191	484.186
Encargos financeiros capitalizados	204.393	207.330	178.778	161.890
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 22)	(180.160)	(182.961)	(108.091)	(105.902)
Resultado de equivalência patrimonial	(1.416)	(1.671)	(43.722)	(32.983)
Saldo final	552.246	529.429	534.156	507.191
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	546.184	521.951	366.996	341.035
Investimentos (nota 8)	6.062	7.478	167.160	166.156
	552.246	529.429	534.156	507.191

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 7,33% a.a. (8,09% a.a. no mesmo período de 2018).

12. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
INCC	681.806	674.057	551.181	571.695
IGP-M	279.798	379.074	245.250	353.198
IPCA	95.322	91.298	91.459	91.075
Outros indexadores	37.421	69.535	35.759	69.363
Não remunerados	3.182.952	2.457.515	2.825.024	2.073.361
Ajuste a valor presente	(141.585)	(69.017)	(127.515)	(63.183)
Total	4.135.714	3.602.462	3.621.158	3.095.509
Circulante	742.216	819.511	576.068	647.585
Não circulante	3.393.498	2.782.951	3.045.090	2.447.924
	4.135.714	3.602.462	3.621.158	3.095.509

Em 31 de dezembro de 2019, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.357.258 no Consolidado e R\$2.044.701 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$1.831.806 e R\$1.480.080 em 31 de dezembro de 2018, no Consolidado e Individual, respectivamente).

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b), calculado pela diferença entre as taxas contratuais e a taxa ponderada de captação da Companhia.

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 31 de dezembro de 2019, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$2.773.903 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\$2.218.501 em 31 de dezembro de 2018).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
1 ano	742.216	819.511	576.068	647.585
2 anos	1.268.369	1.279.623	1.041.805	1.057.767
3 anos	800.645	596.412	751.306	541.009
4 anos	611.124	291.163	583.930	266.469
Após 4 anos	713.360	615.753	668.049	582.679
Total	4.135.714	3.602.462	3.621.158	3.095.509

13. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Adiantamentos por recebimentos	74.337	81.485	44.411	47.220
Adiantamentos por permutas	635.599	887.645	434.510	606.528
	709.936	969.130	478.921	653.748
Circulante	223.281	312.469	151.771	216.269
Não circulante	486.655	656.661	327.150	437.479
	709.936	969.130	478.921	653.748

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 31 de dezembro de 2019, do total de adiantamentos por permutas, R\$278.572 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\$352.789 em 31 de dezembro de 2018).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
1 ano	223.281	312.469	151.771	216.269
2 anos	272.746	370.987	176.421	249.143
Após 2 anos	213.909	285.674	150.729	188.336
Total	709.936	969.130	478.921	653.748

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros.

Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

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	31/12/19	31/12/18
1 ano	855.217	719.167
2 anos	24.616	33.520
	879.833	752.687

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 28.

14. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Salários e ordenados	22.969	25.331	11.152	11.737
Encargos sociais	19.195	20.992	9.349	10.364
Provisão de férias, 13º salário e encargos	69.765	68.997	34.853	36.420
Provisão para PLR de empregados e administradores	25.286	23.738	24.703	23.203
Outros	2.704	1.221	861	639
Total	139.919	140.279	80.918	82.363

A participação dos empregados e administradores nos lucros e resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas companhias ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

15. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Imposto de renda e contribuição social	12.018	13.794	6.082	6.270
PIS e COFINS a recolher	44.600	39.923	37.519	31.793
Impostos e contribuições retidos de terceiros	11.584	11.492	7.387	6.719
Impostos e contribuições retidos sobre salários	7.532	7.553	6.007	6.021
Outros	846	387	637	358
Total	76.580	73.149	57.632	51.161

Em 31 de dezembro de 2019, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$98.544 e R\$71.485 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$107.405 e R\$77.257 em 31 de dezembro de 2018), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

16. Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 1,85% a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2019 e de 2018. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Trans-ferência	Saldo final
Consolidado:					
Circulante	42.564	123.530	(120.940)	(12.692)	32.462
Não circulante	94.683	-	-	12.692	107.375
Total – exercício 2019	137.247	123.530	(120.940)	-	139.837
Total – exercício 2018	144.579	91.513	(98.845)	-	137.247
Individual:					
Circulante	22.135	67.957	(64.861)	(8.898)	16.333
Não circulante	47.955	-	-	8.898	56.853
Total – exercício 2019	70.090	67.957	(64.861)	-	73.186
Total – exercício 2018	69.769	53.220	(52.899)	-	70.090

17. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo aspectos essencialmente cíveis e trabalhistas. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa.

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado						
Cíveis	52.361	123.583	(17.078)	(108.136)	9.555	60.285
Trabalhistas	39.301	38.023	(8.072)	(35.805)	7.522	40.969
Tributárias	551	1.061	(858)	(487)	31	298
Ambientais	16	2.882	(6)	(2.874)	2	20
Total – exercício 2019	92.229	165.549	(26.014)	(147.302)	17.110	101.572
Total – exercício 2018	95.805	152.046	(40.378)	(131.891)	16.647	92.229
Individual						
Cíveis	31.346	72.841	(11.686)	(62.042)	5.954	36.413
Trabalhistas	34.885	28.604	(6.362)	(28.394)	6.594	35.327
Tributárias	543	728	(689)	(318)	31	295
Ambientais	8	1.731	-	(1.723)	2	18
Total – exercício 2019	66.782	103.904	(18.737)	(92.477)	12.581	72.053
Total – exercício 2018	70.626	91.154	(28.480)	(79.406)	12.888	66.782

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

Natureza	Consolidado				Individual			
	31/12/19		31/12/18		31/12/19		31/12/18	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cível	28.141	5.594	29.583	5.400	16.388	3.589	17.863	3.451
Trabalhista	3.073	758	3.434	803	2.042	523	2.297	573
Tributária	855	25	647	49	682	24	556	45
Criminal	174	-	127	-	147	-	108	-
Ambiental	216	4	187	3	151	3	122	1
Total	32.459	6.381	33.978	6.255	19.410	4.139	20.946	4.070

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 e das adições dos exercícios 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, os quais têm essencialmente as mesmas naturezas mencionadas acima, montam em R\$232.502 e R\$130.334 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019 (R\$203.444 e R\$113.773 em 31 de dezembro de 2018, no Consolidado e Individual, respectivamente). 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.

A base dos processos judiciais, conforme demonstrada em quadros acima, é bastante pulverizada, não existindo processos individualmente relevantes a serem divulgados.

A Administração do Grupo, tendo em vista os prazos e a dinâmica dos sistemas judiciário, tributário e regulatório, acredita não ser praticável fornecer informações úteis aos usuários destas Demonstrações Financeiras a respeito do momento de eventuais saídas de caixa, bem como de qualquer possibilidade de reembolsos. Adicionalmente, a Administração do Grupo acredita que eventuais desembolsos em excesso aos montantes provisionados, após o desfecho dos respectivos processos, não afetarão, de forma relevante, o resultado das operações e a posição financeira do Grupo.

18. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	263.622	151.218	-	-	263.622	151.218	-	-
Dividendos a receber									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.		-	-	-	-	-	66	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)		184	-	-	-	184	-	-	-
Cientes por prestação de serviços									
Controladas									
MRV Construções Ltda. (MC)	[2]	-	434	-	-	-	-	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	57	53	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A. (Prime)	[3]	-	29	-	-	-	29	-	-
Outras partes relacionadas									
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	7	35	-	-	7	35	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	4	-	-	-	4	-	-	-
SCPs e SPEs		-	11	-	-	-	32	-	-
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária		-	32	-	-	-	32	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	18.245	17.427	-	-	666.310	545.144	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[7]	87	-	-	-	83	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	816	3.456	-	-	816	-	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	8.939	1.095	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	10.431	20.147	-	-	10.431	20.147	-	-
Outros ativos									
Controladas									
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (MDI)	[8]	-	-	-	-	-	18	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[8]	-	-	-	-	52	325	-	-
SCPs e SPEs	[8]	1.056	824	-	-	15.858	25.784	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	131	1.626	-	-	75	1.536	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	986	691	-	-	951	542	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	2.572	-	-	-	232	-	-	-
Acionista controlador	[9]	34.771	-	-	-	34.771	-	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	29.856	33.626
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	78	10	-	-	76	8
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG)	[11]	-	-	27.919	9.037	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPEs	[12]	-	-	17.583	17.628	-	-	17.583	22.541
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[13]	-	-	37.357	39.442	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[13]	-	-	62.540	44.109	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[13]	-	-	15.490	9.599	-	-	-	-
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	60.428	535	-	-	58.314	535

		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	1.924	7.700	-	-	-	-	-	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	10.703	9.774	-	-	10.703	9.774	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	24	949	-	-	24	949	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	12	34	-	-	12	34	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	329	-	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação	[7]	809	1.378	-	-	809	1.378	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	280	245	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	868	1.005	-	-	868	1.005	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	876	918	-	-	876	918	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.737	1.692	-	-	1.737	1.692	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	79	149	-	-	79	149	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	692	461	-	-	692	461	-	-
Outros		33	64	-	-	313	64	-	-
Venda de controlada									
Outras partes relacionadas:									
Acionista controlador	[9]	34.771	-	-	-	34.771	-	-	-
Custos e despesas operacionais									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	329.256	238.192
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	4.479	4.714	-	-	4.330	4.714
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[14]	-	-	4.455	5.869	-	-	4.288	5.641
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	546	382	-	-	546	382
Despesa financeira									
Serviço de comissionamento									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[16]	-	-	1.379	-	-	-	1.364	-

- [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. Em 31 de dezembro de 2019, as aplicações apresentam rendimento de 100,98% do CDI no Consolidado e Individual (105,75% em 31 de dezembro de 2018).
- [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, que montam em R\$575.728, foram eliminadas no processo de consolidação, restando uma receita com controladas em conjunto (nota 21). Desta forma, o saldo remanescente no Consolidado na rubrica "Clientes por prestação de serviços" refere-se a valores a receber de controladas em conjunto e 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, e para a controlada Urba com pagamento mensal de R\$4 por empreendimento 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 à taxa de 0,15% sobre as faturas de fornecedores da Companhia descontadas junto ao banco.
- [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 31 de dezembro de 2019, R\$20.047 no Consolidado e R\$11.108 no Individual (R\$7.366 em 31 de dezembro de 2018), têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa pré-fixada de 1,64% a 4% a.a., no Consolidado e Individual (mesmas taxas em 31 de dezembro de 2018). Os saldos a receber de parceiros em empreendimentos contemplam provisão para risco de crédito no valor de R\$14.077 em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.
- [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 31 de dezembro de 2019, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$5.012.
- [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) e a partir de 1º de janeiro de 2019, devido à adoção do CPC 06 (R2), o reconhecimento dos contratos passou a ser através de arrendamento e não mais como aluguel. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$579 e R\$535, respectivamente.
- 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 tem vigência até 31 de agosto de 2020, é reajustável pelo IGP-M, e em 31 de dezembro de 2019, estabelece pagamento mensal total de R\$9 (R\$8 em 31 de dezembro de 2018). As despesas registradas no resultado destas controladas em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, foram de R\$92 (R\$86 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018).
- [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 serviços de comissionamento na emissão de CRIs para a Companhia e controlada.

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		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	18.248	13.832	16.368	12.781
Participação nos lucros e resultados	10.156	9.491	9.881	9.281
Benefícios assistenciais	514	427	432	350
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	625	525	582	484
Plano de opção de ações	3.897	3.472	3.897	3.472
	33.440	27.747	31.160	26.368

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

Em 15 de março de 2019, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração global da Administração no valor de R\$37.000.

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

19. Patrimônio Líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Companhia é de R\$4.282.130 (R\$4.079.770 em 31 de dezembro de 2018), representado por 444.139 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/12/19		31/12/18	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	139.711	31,5	142.314	32,0
Administradores	7.153	1,6	7.394	1,7
Conselho fiscal e comitês executivos	194	0,0	99	0,0
Ações em tesouraria	318	0,1	3.128	0,7
Outros acionistas	296.763	66,8	291.204	65,6
Total	444.139	100,0	444.139	100,0

De acordo com o parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Cada ação confere ao respectivo titular direito a um voto nas Assembleias Gerais da Companhia. De acordo com o Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ação sem direito a voto ou com direito de voto restrito ou partes beneficiárias.

De acordo com o artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$7.000.000 (sete bilhões de reais), incluídas as ações já emitidas, sem guardar proporção entre as ações já existentes. Respeitando tal limite, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado deverá ser aprovado pelos acionistas em Assembleia Geral (AG). Cada ação ordinária é indivisível, conferindo ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais de acionistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, 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
Exercício findo em 31 dezembro de 2019:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
25/04/19 Capitalização de reserva de retenção de lucros e reserva legal	-	-	202.360	4.282.130	444.139
Exercício findo em 31 dezembro de 2018:					
12/12/18 Cisão LOG Commercial Properties e Participações S.A. (nota 8 (a))	-	-	(1.000.093)	4.079.770	444.139
19/04/18 Capitalização de reserva de retenção de lucros	-	-	309.918	5.079.863	444.139

(b) 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 (d) 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.

(c) 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 31 de dezembro de 2019, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$491.800, para a reserva de retenção de lucros.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 25 de abril de 2019, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2018, no montante de R\$475.933, para esta reserva, e a capitalização de R\$43.929, sem emissão de novas ações.

Em 1º de janeiro de 2018, a Companhia reconheceu nesta rubrica do patrimônio líquido o efeito da adoção inicial do CPC 48 / IFRS 9 no valor de R\$104.107.

Ações em tesouraria

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foi aprovado pelo Conselho de Administração autorizar por 12 meses, a partir de 20 de dezembro de 2017, o programa de recompra de ações da Companhia, na quantidade máxima de 15.000 mil ações deste programa, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram transferidas 2.810 mil ações para beneficiários do plano de outorga de opções de ações da Companhia (1.703 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2018), conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
Exercício 2019:								
Ações ordinárias	3.128	-	(2.810)	318	-	-	-	6.853
Exercício 2018:								
Ações ordinárias	2.291	2.540	(1.703)	3.128	12,05	12,30	11,75	38.662

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi transferida uma perda líquida de R\$19.729 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\$172 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. recomprou 1.182.627 ações de sua própria emissão, pelo valor total de R\$1.765 (378.477 ações pelo valor de R\$530 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017). A Companhia registrou o efeito reflexo desta transação nas rubricas “Ações em tesouraria” e “Participações de acionistas não controladores” na demonstração das mutações do patrimônio líquido, conforme suas respectivas participações acionárias.

(d) Plano de opções de ações

O plano I de outorga de opções de compra de ações corresponde a 5% do total de ações do capital social da Companhia, limitado a 22.207 mil opções em 31 de dezembro de 2019 (mesma quantidade em 31 de dezembro de 2018).

Em 19 de abril de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o plano II de outorga de opção de compra de ações da Companhia, com a concessão de até 6.500 mil opções de ações.

O preço de emissão das ações a serem subscritas pelos integrantes do plano, em decorrência do exercício da opção, será equivalente à média dos 30 (trinta) pregões anteriores à data da concessão (“preço de exercício”).

Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão: (a) de, respectivamente, pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício: (i) não tenham sido adquiridas, até tal data, serão canceladas; e (ii) as que já tenham sido adquiridas até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração da Companhia, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Em caso de morte do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo programa, sendo que o número de ações a que os sucessores do beneficiário fazem jus será calculado pro rata de acordo com o plano.

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

A movimentação das opções de cada programa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2019 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
4	89	1.122	-	(36)	(1.086)	-
5	15	837	-	-	(837)	-
6	33	1.325	-	(3)	(830)	492
7	72	1.303	-	(12)	(652)	639
8	62	1.504	-	(14)	(165)	1.325
9	74	1.488	-	(19)	(58)	1.411
10	83	1.834	-	(25)	(19)	1.790
11	86	-	2.352	(8)	(6)	2.338
		9.413	2.352	(117)	(3.653)	7.995
Preço médio ponderado das opções		10,60	15,51	12,28	8,29	13,07

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2018 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
3	-	924	-	(20)	(904)	-
4	91	1.235	-	(9)	(104)	1.122
5	25	837	-	-	-	837
6	82	1.349	-	(16)	(8)	1.325
7	75	1.316	-	(11)	(2)	1.303
8	64	1.512	-	(6)	(2)	1.504
9	76	1.500	-	(11)	(1)	1.488
10	85	-	1.843	(9)	-	1.834
		8.673	1.843	(82)	(1.021)	9.413
Preço médio ponderado das opções		9,90	14,52	10,67	11,73	10,60

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no exercício	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
6	492	-	-	-	2,0
7	639	792	-	-	3,0
8	178	1.134	1.037	1,0	4,0
9	197	1.498	2.616	2,0	5,0
10	164	1.987	4.749	3,0	6,0
11	109	1.951	8.365	4,1	7,1
2019	1.779	7.362	16.767	3,3	5,3
2018	4.018	6.481	13.813	3,3	4,4

Os custos das opções de ações provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$6 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (R\$242 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

Em 31 de dezembro de 2019, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 7.995 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,77% em relação ao total de ações da Companhia de 444.139 mil.

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, considerando a data de cada exercício, foi de R\$18,80 (R\$14,73 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

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 31 de dezembro de 2019, foram concedidas 95,07% e 64,54% do total de opções aprovadas pelos planos I e II, respectivamente (95,07% e 28,35%, respectivamente, em 31 de dezembro de 2018).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram recebidos R\$11.566 (R\$12.217 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018) referentes a 2.810 mil opções exercidas em 2019 (1.703 mil opções exercidas em 2017 e 2018), e foram entregues 2.810 mil ações ordinárias (1.703 mil ações ordinárias em 2018), que se encontravam em tesouraria, conforme letra (c) acima.

A Companhia registra nas demonstrações financeiras o custo das opções de ações emitidas com base no seu valor justo. Os valores justos dos programas foram estimados com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido consideradas as seguintes premissas:

	Programa					
	6	7	8	9	10	11
Preço de exercício	R\$ 6,50	R\$ 6,84	R\$ 10,42	R\$ 14,80	R\$ 14,52	R\$ 15,51
Taxa livre de risco	11,34%	12,60%	11,04%	10,54%	10,28%	7,82%
Duração do exercício em anos	7	7	7	8	8	8
Volatilidade anualizada esperada	58,67%	56,84%	55,14%	53,20%	36,47%	33,39%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 4,00	R\$ 3,56	R\$ 4,97	R\$ 5,35	R\$ 5,05	R\$ 4,98

A volatilidade esperada foi calculada pelo histórico da Companhia até a data do início de cada plano. A taxa de juros livre de risco foi baseada na projeção anualizada do DI, considerando o prazo esperado de exercício das opções outorgadas, na data de início de cada plano.

(e) Dividendos

Mínimo obrigatório

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

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

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos mínimos obrigatórios de 2019 (os de 2018 são apresentados para fins comparativos) são como segue:

	2019	2018
Lucro do exercício	690.245	690.308
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	(34.512)	(34.515)
Lucro disponível para distribuição	655.733	655.793
Dividendos propostos:		
Dividendos propostos - 25% do lucro disponível para distribuição	163.933	163.948
Totais	163.933	163.948
Quantidade de ações ordinárias na data do balanço - Líquido de ações em tesouraria – mil	443.821	441.011
Dividendos propostos por ação	0,3694	0,3718

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.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2017, no valor de R\$155.183, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 19 de abril de 2018 e pagos em 15 de junho de 2018, sendo R\$0,35121304 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 28 de maio de 2018.

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.

Em 19 de abril de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a distribuição de dividendos extraordinários no valor aproximado de R\$155.000, à conta de reserva de retenção de lucros, os quais foram pagos em 27 de abril de 2018, no montante final de R\$154.914, sendo R\$0,34879569 por ação.

Em 21 de dezembro de 2018, foi pago R\$145.532 de dividendos extraordinários, sendo R\$0,33 por ação, com base na Proposta de Orçamento de Capital, aprovada na AGOE de 19 de abril de 2018.

(f) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2019	2018
Saldo no início do exercício	244.141	255.359
Efeito da adoção do CPC 48 / IFRS 9	-	(4.484)
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	(35.678)	(43.071)
Ações em tesouraria adquiridas	-	(846)
Transações de capital	925	(30.646)
Participação nos lucros do exercício	57.631	67.829
Saldo no fim do exercício	267.019	244.141

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$925 (uma redução de R\$30.646 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018) e uma perda líquida de R\$6.024 (perda de R\$15.912 em 2018) para os acionistas da Controladora, registradas diretamente no patrimônio líquido.

(g) 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	
	2019	2018
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	690.245	690.308
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	442.103	442.851
Lucro por ação básico - em R\$	1,56128	1,55878
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	690.245	690.308
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	442.103	442.851
Efeito diluidor das opções de compra de ações (ações em milhares)	1.813	2.198
Total de ações após efeito diluidor (mil)	443.916	445.049
Lucro por ação diluído - em R\$	1,55490	1,55108

20. Informação por segmento

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Foram identificados três segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue:

- i. Incorporação imobiliária residencial: divisão 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, ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros;
- ii. Loteamentos urbanos (Urba): divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais; e
- iii. Locação de imóveis residenciais: a Luggo, nova linha de negócios da Companhia, iniciou suas operações comerciais em janeiro de 2019, e tem como objetivo a locação de imóveis residenciais próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. A Companhia tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender da valorização de mercado, disponibilizar para venda um grupo de empreendimentos.

Os segmentos loteamento urbano, representado pela controlada Urba e locação de imóveis residenciais, não atendem os critérios de relevância descritos pelo CPC 22, não sendo necessário divulgar informações sobre os mesmos.

21. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	6.612.609	6.421.583	3.472.226	3.163.535
Unidades imobiliárias permutadas	56.648	41.165	17.948	26.260
Distratos	(424.419)	(845.771)	(179.156)	(370.881)
Provisão para risco de crédito	(57.521)	(87.368)	(28.840)	(48.702)
Receitas de serviços de construção	1.924	7.700	-	-
	6.189.241	5.537.309	3.282.178	2.770.212
Impostos sobre as vendas	(133.519)	(118.314)	(69.055)	(57.961)
Receita operacional líquida	6.055.722	5.418.995	3.213.123	2.712.251

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são como segue:

	Consolidado	
	2019	2018
Receita líquida proveniente de unidades em construção	5.379.412	5.044.964
Custos dos imóveis vendidos em construção	(3.673.036)	(3.308.305)
Lucros reconhecidos	1.706.376	1.736.659

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são de R\$119.112 e R\$172.213, respectivamente.

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).

O tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda está descrito nas notas 2.2 (a) e 6.

22. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 11 (e))	(180.160)	(182.961)	(108.091)	(105.902)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(4.033.295)	(3.437.528)	(2.161.733)	(1.755.862)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(4.213.455)	(3.620.489)	(2.269.824)	(1.861.764)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(283.376)	(289.534)	(217.054)	(205.534)
Honorários da administração	(17.540)	(13.169)	(15.660)	(12.118)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(29.790)	(28.868)	(29.779)	(28.797)
Despesa com plano de opções	(7.362)	(6.481)	(7.362)	(6.481)
Comissões e corretagens	(140.012)	(131.915)	(73.953)	(65.236)
Consultorias e serviços	(77.073)	(82.169)	(57.936)	(60.181)
Propaganda e publicidade	(144.562)	(138.493)	(96.423)	(86.552)
Utilidades (água, luz e telefone)	(13.718)	(12.885)	(10.875)	(9.959)
Despesas de depreciação e amortização	(47.738)	(39.115)	(39.889)	(30.904)
Treinamentos	(2.608)	(3.252)	(2.110)	(3.203)
Outras despesas	(180.149)	(187.452)	(137.783)	(146.706)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(943.928)	(933.333)	(688.824)	(655.671)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(592.252)	(585.959)	(366.847)	(338.456)
Despesas gerais e administrativas	(351.676)	(347.374)	(321.977)	(317.215)
	(943.928)	(933.333)	(688.824)	(655.671)

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(45.963)	(37.579)	(31.331)	(23.304)
Crédito imobiliário	(43.699)	(34.370)	(38.581)	(27.366)
Resultado na venda de imobilizado	105	(158)	251	(160)
Doações – Instituto MRV	(6.901)	(6.676)	(6.901)	(6.676)
Outras:				
Receitas (*)	38.914	6.543	44.825	5.188
Despesas	(28.057)	(23.142)	(20.853)	(20.115)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(85.601)	(95.382)	(52.590)	(72.433)

(*) Em 2019, Consolidado e Individual, inclui ganhos com a venda de cotas para o Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII (nota 1), no valor de R\$16.003.

23. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 11 (e))	(31.094)	(81.000)	(24.670)	(75.299)
Taxas, tarifas e impostos	(11.799)	(11.331)	(5.844)	(6.171)
Outras despesas financeiras	(15.226)	(10.576)	(12.579)	(8.451)
	(58.119)	(102.907)	(43.093)	(89.921)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	85.879	126.931	74.410	105.266
Juros de contratos de mútuo (nota 18 item 7)	1.174	2.361	845	2.361
Outras receitas financeiras	31.811	30.126	21.862	13.824
	118.864	159.418	97.117	121.451
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	76.499	80.119	38.988	42.680
	195.363	239.537	136.105	164.131
Resultado financeiro	137.244	136.630	93.012	74.210

24. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar a continuidade das suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 11, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.202.158	2.863.018	3.001.666	2.441.447
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(2.085.113)	(2.427.974)	(1.472.219)	(1.666.106)
Dívida líquida	1.117.045	435.044	1.529.447	775.341
Patrimônio líquido ("PL")	5.108.789	4.874.586	4.841.770	4.630.445
Dívida líquida / PL	21,9%	8,9%	31,6%	16,7%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 11.

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	31/12/19		31/12/18	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		3.306.024	3.306.024	3.050.740	3.050.740
Clientes por incorporação de imóveis	6	2.708.422	2.708.422	2.283.413	2.283.413
Créditos com empresas ligadas	18	38.518	38.518	42.125	42.125
Caixa e bancos	4	557.802	557.802	721.292	721.292
Clientes por prestação de serviços	6	1.282	1.282	3.910	3.910
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		1.572.116	1.572.116	1.724.604	1.724.604
Fundos de investimentos restritos	5	1.139.288	1.139.288	1.407.134	1.407.134
Fundos de investimentos não restritos	5	6	6	18	18
Certificados de depósitos bancários (CDB)	4 e 5	137.713	137.713	98.179	98.179
Instrumentos financeiros derivativos	24 (b)	44.805	44.805	17.922	17.922
Aplicação vinculada em poupança	5	250.088	250.088	198.163	198.163
Consórcio imobiliário	5	216	216	3.188	3.188
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		7.726.569	7.759.288	6.805.573	6.835.374
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	2.951.535	2.984.254	2.646.183	2.675.984
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	4.135.714	4.135.714	3.602.462	3.602.462
Fornecedores		303.645	303.645	379.989	379.989
Contas a pagar por aquisição de investimento	18	27.919	27.919	9.037	9.037
Outras contas a pagar		307.756	307.756	167.902	167.902
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (**)		250.623	250.623	216.835	216.835
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	250.623	250.623	216.835	216.835

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

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

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

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 atrelados à variação da Taxa Referencial (TR) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) mais *spread* fixo. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR / IPCA mais *spread* fixo ou pré-fixado pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

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
2019	8.633	17.699	26.332	8.677	17.622	26.299

Em 31 de dezembro de 2018, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/18	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	8.136	8.402	8.183	475	219	256
Swap (*)	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	87.364	82.457	6.717	4.907	1.810
Swap (*)	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	129.359	123.814	10.730	5.545	5.185
							17.922	10.671	7.251
								Consolidado	Individual
							Ativo não circulante	17.922	17.447

(*) 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
2018	6.656	4.074	10.730	6.702	4.078	10.780

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 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de *hedge*

Conforme detalhado na nota 2.2 (e), com o objetivo de representar nas demonstrações financeiras, os efeitos das atividades de gerenciamento de riscos e eliminar o descasamento contábil e a volatilidade do resultado decorrente de mensurar instrumentos financeiros em bases diferentes, o Grupo optou por adotar a contabilidade de *hedge*.

Para avaliar se existe uma relação econômica entre o instrumento de *hedge* e o item protegido é realizada uma avaliação qualitativa da efetividade do *hedge* através da comparação dos termos críticos de ambos instrumentos. Posteriormente, em cada data de relatório por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias da relação de *hedge*, é realizada uma avaliação quantitativa, comparando as mudanças, desde o início da relação de *hedge*, no valor justo do instrumento de *hedge* às mudanças no valor justo do item protegido (avaliação quantitativa de efetividade), conforme abaixo:

$$\text{Método da compensação} = \frac{\text{Somatório da variação do valor justo do instrumento de } hedge}{\text{Somatório da variação do valor justo do item protegido.}}$$

Em outubro de 2018, 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. Seguem os termos críticos dos instrumentos designados:

	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)		Item protegido
			9ª emissão (3ª série)
Valor nominal	80.000		80.000
Data de início	03/17		03/17
Data de vencimento	02/22		02/22
	Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	IPCA + 8,25%	132,20% do CDI	IPCA + 8,25%

	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)		Item protegido
			11ª emissão (3ª série)
Valor nominal	121.200		121.200
Data de início	09/17		09/17
Data de vencimento	09/24		09/24
	Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	IPCA + 6,45%	122,10% do CDI	IPCA + 6,45%

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

Hedge de valor justo	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
			31/12/19	2019	31/12/18	2018
9ª emissão (3ª série)	80.000	IPCA + 8,25%	(100.660)	(4.719)	(92.549)	(12.549)
11ª emissão (3ª série)	121.000	IPCA + 6,45%	(149.963)	(13.839)	(131.169)	(9.969)
Empréstimos financiamentos e debêntures (Itens protegidos)	201.000		(250.623)	(18.558)	(223.718)	(22.518)
Pontas ativas						
Operação de swap	80.000	IPCA + 8,25%	100.660	4.719	92.549	12.549
Operação de swap	121.000	IPCA + 6,45%	149.963	13.839	131.169	9.969
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)	201.000		250.623	18.558	223.718	22.518
Pontas passivas						
		132,20% CDI	(82.245)	(164)	(82.457)	(2.457)
		122,10% CDI	(124.081)	(772)	(123.814)	(2.614)
			(206.326)	(936)	(206.271)	(5.071)
		Posição líquida swap	44.297	17.622	17.447	17.447
		Posição líquida total	(206.326)	(936)	(206.271)	(5.071)

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, o Grupo está exposto aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo esteja exposto somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- (ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo possua os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

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

Risco de mercado

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

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 31 de dezembro de 2019, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2019, conforme detalhado abaixo:

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

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/19	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	1.328.570	(3.056.505)	(1.727.935)	5,95%	4,56% (i)	-1,39%	24.018	10.191
IGP-M	118.300	(279.798)	(161.498)	7,32%	5,85% (i)	-1,47%	2.374	1.007
INCC (ii)	764.867	(681.806)	83.061	4,14%	5,30% (i)	1,16%	964	964
TR	256.318	(144.895)	111.423	0,00%	0,01% (i)	0,01%	11	5
IPCA	390.109	(345.945)	44.164	3,91%	5,30% (i)	1,39%	614	261
INPC (ii)	-	(22.807)	(22.807)	4,48%	5,30% (i)	0,82%	(187)	(79)
							27.794	12.349
Cenário I								
CDI	1.328.570	(3.056.505)	(1.727.935)	5,95%	5,70%	-0,25%	4.320	1.833
IGP-M	118.300	(279.798)	(161.498)	7,32%	7,31%	-0,01%	16	7
INCC	764.867	(681.806)	83.061	4,14%	3,98%	-0,16%	(133)	(133)
TR	256.318	(144.895)	111.423	0,00%	0,01%	0,01%	11	5
IPCA	390.109	(345.945)	44.164	3,91%	3,98%	0,07%	31	13
INPC	-	(22.807)	(22.807)	4,48%	6,63%	2,15%	(490)	(208)
							3.755	1.517
Cenário II								
CDI	1.328.570	(3.056.505)	(1.727.935)	5,95%	6,84%	0,89%	(15.379)	(6.525)
IGP-M	118.300	(279.798)	(161.498)	7,32%	8,78%	1,46%	(2.358)	(1.001)
INCC	764.867	(681.806)	83.061	4,14%	2,65%	-1,49%	(1.238)	(1.238)
TR	256.318	(144.895)	111.423	0,00%	0,01%	0,01%	11	5
IPCA	390.109	(345.945)	44.164	3,91%	2,65%	-1,26%	(556)	(236)
INPC	-	(22.807)	(22.807)	4,48%	7,95%	3,47%	(791)	(336)
							(20.311)	(9.331)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Para o INCC e o INPC, como não havia projeção de mercado disponível para 2020, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

(*) Projeção para o 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.

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

Risco de liquidez

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

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2019.

	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	1.201.156	912.077	810.403	2.062.759	4.986.395
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	13.882	10.215	8.725	88.235	121.057
Passivos não remunerados	381.526	1.834.613	454.874	438.204	3.109.217
Total	1.596.564	2.756.905	1.274.002	2.589.198	8.216.669
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.095.933	847.010	774.816	2.024.089	4.741.848
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	13.640	9.973	8.483	85.286	117.382
Passivos não remunerados	267.735	1.633.218	415.902	391.980	2.708.835
Total	1.377.308	2.490.201	1.199.201	2.501.355	7.568.065

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

O Grupo não possui ativos e passivos indexados a moedas estrangeiras.

(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).

(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.

25. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Imposto de renda (IRPJ)	31.742	26.569	15.262	11.180
Contribuição social (CSLL)	16.653	13.857	7.969	5.832
PIS	9.328	7.739	4.481	3.311
COFINS	43.171	35.762	20.923	15.504
Total	100.894	83.927	48.635	35.827
Circulante	54.378	49.799	27.303	21.689
Não circulante	46.516	34.128	21.332	14.138
	100.894	83.927	48.635	35.827

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	(40.426)	(46.747)	(17.012)	(21.095)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Patrimônio líquido (adoção do CPC 48 / IFRS 9)	-	2.036	-	1.092
Resultado do exercício	(7.969)	4.285	(6.219)	2.991
Saldo final	(48.395)	(40.426)	(23.231)	(17.012)

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	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(49.972)	(42.244)	(24.237)	(18.158)
(-) Adiantamentos de clientes	1.577	1.818	1.006	1.146
Valor líquido	(48.395)	(40.426)	(23.231)	(17.012)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, é como segue:

	Consolidado	
	2019	2018
Receita de incorporação imobiliária - controladas	2.866.439	2.744.492
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:		
Receita de incorporação imobiliária	(55.036)	(52.694)
Receitas financeiras - controladas (**)	(7.394)	(12.909)
IRPJ e CSLL nas controladas	(62.430)	(65.603)
IRPJ e CSLL no Individual	(65.694)	(54.676)
Outros	(1.920)	(150)
Despesa no resultado	(130.044)	(120.429)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:		
Corrente	(122.075)	(124.714)
Diferida	(7.969)	4.285
	(130.044)	(120.429)

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (p).

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

	Individual	
	2019	2018
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	755.939	744.984
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	(257.019)	(253.295)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	171.620	186.453
Patrimônios de afetação	5.359	17.439
Outras (adições) exclusões permanentes	14.346	(5.273)
Despesa no resultado	(65.694)	(54.676)
Composição da despesa no resultado - Individual:		
Corrente	(59.475)	(57.667)
Diferida	(6.219)	2.991
	(65.694)	(54.676)

26. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2019 e de 2018, 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	
	2019	2018	2019	2018
Encargos financeiros capitalizados (nota 11 (e))	204.393	207.330	178.778	161.890
Direito de uso (adoção inicial do CPC 06 (R2) e remensuração) (nota 9)	89.707	-	87.528	-
Dividendos propostos (nota 19 (e))	163.933	163.948	163.933	163.948
Aquisição de imobilizado com financiamento - leasing	445	1.757	445	1.757
Aumento de capital proveniente de capitalização de reservas de lucro (nota 19 (a))	202.360	309.918	202.360	309.918

27. 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.

	31/12/19	
	Consolidado	Individual
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
<u>Empreendimentos em construção:</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	49.958.641	30.176.015
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>		
Receita de vendas apropriadas	(48.336.244)	(29.098.601)
Distratos - receitas estornadas	6.809	3.373
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(48.329.435)	(29.095.228)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.629.206	1.080.787
(ii) Receita de indenização por distratos	89	56 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	791	555 (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	6.809	3.373
Ajustes em contas a receber de clientes	(6.363)	(3.093)
Receita indenização por distratos	(89)	(56)
Passivo - devolução por distrato	357	224
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)		
<u>Empreendimentos em construção:</u>		
(a) Custo orçado	16.636.095	9.745.233
<u>Custo incorrido:</u>		
Custos de construção	(15.662.619)	(9.088.294)
Distratos - custos de construção	2.335	1.231
(b) Custo incorrido líquido	(15.660.284)	(9.087.063)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	975.811	658.170
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)		
<u>Empreendimentos em construção:</u>		
(a) Custo orçado	5.509.129	3.263.301
(b) Custo incorrido	(2.359.324)	(1.292.122)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	3.149.805	1.971.179

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

(**) Não considera encargos financeiros.

28. 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 31 de dezembro de 2019, 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.	12.042.529
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.	260.821
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.	366.180
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.	283.230
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.	603.500
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.887.697
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Fime/Leasing em andamento.	7.253
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	120.000
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.	28.169
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	621.083
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.	20.032
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.	100.275
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 seguras.	368.724
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.	133.406
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	27.143
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	261.893
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	270.149
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do tomador.	2.906

29. 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 demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

30. Evento subsequente

Investimento na AHS

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.

A AHS Residential é uma sociedade de responsabilidade limitada, 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.

Em 23 de dezembro de 2019, a MDI, até então controlada pela Companhia, recebeu aporte da Costellis International Limited (“Costellis”) no valor de R\$685.694 (US\$166.235) referente à participação na empresa AHS Development. Neste momento, a MDI passou a ser coligada da Companhia, sendo a Costellis a controladora da referida empresa.

Pela incorporação da MDI, a Companhia emitiu e outorgou à Costellis, 37.286.595 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Para determinar a relação de troca, foi utilizado a cotação média de ações da Companhia (MRVE3) no âmbito da B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”) dos últimos 60 (sessenta) dias anteriores a 24 de dezembro de 2019, correspondente a R\$18,39 (dezoito reais e trinta e nove centavos). Adicionalmente, a Costellis recebeu bônus de subscrição, que dá direito à subscrição de certo número de ações de emissão da Companhia, a ser determinado da seguinte forma:

- a) 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
- b) 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 preço de emissão das ações bônus em ambos casos será de R\$0,01 (um centavo de real).

Em 31 de janeiro de 2020, a Companhia transferiu a totalidade da participação detida na AHS Development para sua controlada MRV (US) Holdings Corporation.

Em 21 de fevereiro de 2020, a MRV (US) Holdings Corporation efetuou a captação de US\$47.000 com prazo de cinco anos, juros remuneratórios de 4% a.a. pagos semestralmente e pagamento do principal no vencimento final.

31. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 02 de março de 2020.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ/MF: 08.343.492/0001-20
NIRE: 31.300.023.907

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, em cumprimento às disposições legais, de acordo com o previsto no Art. 163 da Lei nº 6.404/1976 e suas atribuições estatutárias, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Com base nos exames efetuados e considerando o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e, ainda, o parecer dos Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes, datado de 02 de março de 2020, bem como as informações e esclarecimentos recebidos da Diretoria de Controladoria, dos Diretores da Sociedade e dos Auditores retro mencionados, o Conselho Fiscal, de forma unânime, opina que as Demonstrações Financeiras representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** em 31 de dezembro de 2019 e estão em condições de serem apreciados e aprovados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas.

Belo Horizonte/MG, 02 de Março de 2020.

Thiago da Costa e Silva Lott
Conselheiro

Fernando Henrique da Fonseca
Conselheiro

Paulino Ferreira Leite
Conselheiro

ORÇAMENTO DE CAPITAL

Em 31 de dezembro de 2019, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$492 milhões para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos em aquisição de terrenos e capital de giro, conforme orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária como segue:

	2019
	R\$ milhões
APLICAÇÕES	
Capital de giro e aquisição de terrenos	492
FONTES	
Retenção de Lucros	492

Considerando tratar-se de projeções e perspectivas de negócios, que envolvem riscos, incertezas e premissas, as aplicações de recursos dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

Condições econômicas gerais, condições setoriais e outros fatores operacionais, podem afetar os montantes previstos de alocação em ativos fixos, capital de giro e aquisição de terrenos.