

MRL Engenharia e
Empreendimentos
S.A.

**Demonstrações financeiras para o
exercício findo em 31 de dezembro
de 2018**

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	8
Demonstração dos resultados	9
Demonstração dos resultados abrangentes	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Demonstração do valor adicionado	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14



KPMG Auditores Independentes
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos diretores e acionistas da
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.
Belo Horizonte - MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade mobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com o cliente. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

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

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

Veja as Notas 2.7.1, 2.7.7 e 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>A Companhia detém, de forma direta e indireta, participações em investidas que são mensuradas pelo método de equivalência patrimonial. Essas investidas possuem estimativas relevantes relacionadas ao reconhecimento da receita nos termos do CPC 47 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018. O reconhecimento de receita requer a mensuração do progresso das investidas em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.</p> <p>Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teriam sobre as demonstrações financeiras da Companhia em relação aos investimentos e resultado de equivalência patrimonial, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Avaliação do desenho e implementação dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras;(ii) Com base em uma amostra de empreendimentos, obtivemos os orçamentos preparados pelas empresas com as respectivas aprovações e confrontamos com os registros contábeis. Confrontamos também, por amostragem, os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte;(iii) Avaliação da natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos incorridos e a incorrer, assim como exceções identificadas na avaliação de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período;(iv) Recálculo da receita incorrida para todos os empreendimentos das investidas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis;

	<p>(v) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos dos investimentos e resultado em equivalência patrimonial, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.</p>
<p>Outros assuntos</p>	

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação não é requerida às companhias fechadas, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está reconciliada as demais demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente preparada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e está consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 16 de fevereiro de 2018, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria por aqueles auditores independentes e, com base em seu exame, emitiram relatório sem modificação.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 26 de março de 2019

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



Anderson Linhares de Oliveira
Contador CRC MG-086685/O-8

MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTANDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
Valores expressos em milhares de reais - R\$

<u>ATIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	9.795	30.246
Títulos e valores mobiliários	4	79.580	50.111
Contas a receber	5	4.783	5.590
Estoque	6	21.829	30.874
Outros		4.144	5.619
Total do ativo circulante		120.131	122.440
NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber	5	46.677	27.563
Estoque	6	35.556	43
Outros		950	1.032
Total do ativo realizável a longo prazo		83.183	28.638
Investimentos participações societárias	7	209.734	186.551
Imobilizado	8	3.730	1.907
Outros		144	209
Total do ativo não circulante		296.791	217.305
TOTAL DO ATIVO		416.922	339.745
Passivo e patrimônio líquido			
PASSIVO CIRCULANTE			
Fornecedores		2.627	2.405
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	63.721	59.259
Salários, encargos sociais e benefícios		4.102	3.650
Impostos e contribuições a recolher		795	624
Obrigações com empresas ligadas	12	3.426	4.820
Contas a pagar de terrenos	10	30.701	27.871
Outras contas a pagar		-	133
Total do passivo circulante		105.372	98.762
PASSIVO NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	9	279.247	239.319
Provisão para contingências	11	77	156
Contas a pagar de terrenos	10	21.591	890
Total do passivo não circulante		300.915	240.365
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	13	12.941	12.906
Prejuízos acumulados		(2.219)	(12.201)
Ajuste de avaliação patrimonial		(87)	(87)
Total do patrimônio líquido		10.635	618
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO		416.922	339.745

MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2018 E DE 2017
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	2018	2017
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS (*)			
Despesas comerciais		(198)	(314)
Despesas gerais e administrativas	15	(10.532)	(8.711)
Outras receitas \ Despesas operacionais, líquidas		(794)	696
Resultado em participação societária	7	37.932	20.966
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		26.408	12.637
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	16	(16.159)	(29.033)
Receitas financeiras		3.561	4.168
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO		13.810	(12.228)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		-	-
LUCRO LÍQUIDO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		13.810	(12.228)
LUCRO POR AÇÃO		0,07326	-

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado do exercício	13.810	(12.228)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total de resultados abrangentes do exercício	<u>13.810</u>	<u>(12.228)</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO.
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Capital Social	Reserva de lucros - Legal	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Prejuízo Acumulado	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	<u>12.864</u>	<u>27</u>	<u>(87)</u>	<u>-</u>	<u>12.804</u>
Aumento de capital	42	-	-	-	42
Prejuízo do exercício	-	-	-	(12.228)	(12.228)
Absorção de prejuízos	-	(27)	-	27	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	<u>12.906</u>	<u>-</u>	<u>(87)</u>	<u>(12.201)</u>	<u>618</u>
Efeito da adoção inicial do CPC 48	-	-	-	(3.828)	(3.828)
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2018	<u>12.906</u>	<u>-</u>	<u>(87)</u>	<u>(16.029)</u>	<u>(3.210)</u>
Aumento de capital	35	-	-	-	35
Lucro do exercício	-	-	-	13.810	13.810
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	<u>12.941</u>	<u>-</u>	<u>(87)</u>	<u>(2.219)</u>	<u>10.635</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017 - MÉTODO INDIRETO**

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		13.810	(12.228)
Depreciação e amortização		629	851
Encargos financeiros provisionados		22.274	27.224
Resultado em participação societária		(37.932)	(20.966)
		(1.219)	(5.119)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
(Aumento) redução de contas a receber e partes relacionadas		(18.307)	(28.133)
(Aumento) redução de estoque		(26.468)	(30.917)
(Aumento) redução de outros ativos		1.557	(4.382)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores		223	(1.326)
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e benefícios		452	322
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		171	219
Aumento (redução) de outros passivos		23.398	28.843
Juros pagos (Nota 9)		(21.316)	(25.859)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(40.289)	(61.233)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aumento em títulos e valores mobiliários		(27.200)	(46.970)
Aumento líquido com a opção de ações		35	42
Redução em investimentos		10.839	18.738
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(2.387)	(861)
Caixa líquido captado nas atividades de investimento		(18.712)	(29.051)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas		(1.508)	4.690
Valores recebidos de empréstimos, líquidos (Nota 9)	9	99.442	257.118
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 9)	9	(58.165)	(138.479)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		39.769	123.330
Aumento (redução) líquido(a) no caixa e equivalentes de caixa		(20.451)	27.927
No início do exercício		30.246	2.319
No fim do exercício		9.795	30.246
Aumento (redução) líquido(a) no caixa e equivalentes de caixa		(20.451)	27.927

MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota	31/12/18	31/12/17
RECEITAS			
Vendas de mercadorias, produtos e serviços		(30)	(44)
Outras receitas		481	601
Receitas relativas à construção de ativos próprios			
		<u>451</u>	<u>557</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)			
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos		(10)	(68)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(3.173)	(4.549)
		<u>(3.183)</u>	<u>(4.617)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO		(2.732)	(4.061)
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO		(629)	(851)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE		<u>(3.361)</u>	<u>(4.912)</u>
VALOR ADICIONADO DO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA			
Resultado de equivalência patrimonial	7	37.932	20.966
Receitas financeiras		3.561	4.434
		<u>41.493</u>	<u>25.400</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		<u>38.132</u>	<u>20.488</u>
Pessoal:		5.154	2.669
Remuneração direta		4.204	(1.116)
Benefícios		344	2.499
F.G.T.S		606	1.286
Impostos, taxas e contribuições:		2.230	3.801
Federais		2.176	3.687
Estaduais		-	11
Municipais		54	103
Remuneração de capitais de terceiros:		16.938	26.246
Juros		16.206	26.596
Aluguéis		740	535
Arrendamento mercantil		-	-
Outros		(8)	(885)
Remuneração de Capitais Próprios:		13.810	(12.228)
Lucros retidos/Prejuízo do exercício		13.810	(12.228)
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		<u>38.132</u>	<u>20.488</u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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

1. Contexto operacional

A MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (“Companhia”), suas controladas em conjunto e coligadas (“investidas”) têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção, comercialização e aluguel de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia em parceria com a MRV Engenharia e Participações S.A. ou com outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação nas sociedades em conta de participação (“SCP”) e sociedades com propósitos específicos (“SPE”), para desenvolver o empreendimento. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Barão Homem de Melo, nº 2.222, sala 802 A, 8º andar, bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.578.564/0001-31.

2. Apresentação das demonstrações contábeis, bases de elaboração e resumo das principais práticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações contábeis

I. Declaração de conformidade:

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

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

II. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.2. Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para a Companhia e todos os empreendimentos (controladas em conjunto e coligadas) que possuímos participação, para todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras.

(a) Investimentos em controladas em conjunto e coligadas

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

A Companhia apresenta suas participações em empresas controladas em conjunto e não controladas, nas suas demonstrações financeiras, usando o método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 7.

(b) Uso de estimativas

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

Estimativas e premissas significativas são utilizadas na Companhia e suas investidas quando da avaliação da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; contabilização de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários; do programa de opções de compra de ações; do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito, quando da contabilização da provisão para manutenção de imóveis; e contabilização da receita que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos.

A Companhia, as suas controladas em conjunto e coligadas revisam suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no período em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

(c) Moeda funcional e de apresentação

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

(d) Demonstração do Valor Adicionado - DVA

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicável as companhias abertas.

(e) Reconhecimento de receita

As controladas em conjunto e coligadas adotaram o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de

unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para suas controladas em conjunto e coligadas.

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

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

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

- 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, as sociedades que a Companhia detém participação também celebram contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 90% dos contratos celebrados foram na modalidade de “financiamento na planta”, 8% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) e 2% financiamento próprio.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

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

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

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

As investidas da Companhia reconhecem como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados como “despesas antecipadas” e amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

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

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

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

assinatura dos respectivos contratos e as receitas dos contratos de venda garantida são reconhecidas a partir do momento de assinatura do contrato de financiamento bancário (momento em que a cláusula suspensiva é superada, produzindo-se os efeitos do contrato).

Distratos

As controladas em conjunto e coligadas constituem provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

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

(g) Ajuste a valor presente

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

(h) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento. Nas demonstrações financeiras os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas.

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

(i) Redução ao valor recuperável (Impairment) de ativo imobilizado

A Companhia e seus empreendimentos avaliam, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado e (ii) ativo intangível. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não foi necessário registrar perdas de *impairment*, uma vez que os testes não indicaram perda.

(j) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia ou os empreendimentos que a Companhia possui participação forem parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo

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

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

Ativos financeiros

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

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

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros da Companhia, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA:

- ✓ Caixa e equivalentes de caixa - Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor, utilizados na gestão de caixa de curto prazo, e não para outros propósitos.
- ✓ Títulos e valores mobiliários - Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos e renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em poupança; (v) consórcio imobiliário, dentre outras.
- ✓ Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis (registrados nas investidas da Companhia) - Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item 2.2 (e) acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- ✓ Créditos com empresas ligadas - Correspondem a valores a receber de controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de mútuo.

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

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

Passivos financeiros

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

Os passivos financeiros da Companhia e de suas investidas, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos.

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

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações 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.

(k) Imóveis a comercializar

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

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

(l) 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.

(m) Depreciação do imobilizado

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual 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. 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.

(n) 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.

(o) Provisões

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

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

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

(p) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis registradas nas investidas da Companhia são reconhecidas no resultado seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item (f) acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

(q) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações) da Companhia. A Companhia reconhece os custos de remuneração

pelo método linear durante o período de serviço requerido (vesting period), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

(r) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado.

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

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

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

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

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

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

- ✓ Lucro real - Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- ✓ Lucro presumido - Adotado por certas investidas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

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

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

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

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.

(t) Segmento operacional

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

(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 Companhia pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

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

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

A Companhia e suas investidas adotaram o CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos Financeiros, a partir de 1º de janeiro de 2018, o qual substitui o CPC 38 / IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48 / IFRS 9 é conforme segue:

(a) Classificações de ativos e passivos financeiros

O CPC 48 / IFRS 9 elimina as antigas categorias do CPC 38 / IAS 39 para ativos financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento inicial, os ativos financeiros são classificados como mensurados a: custo amortizado, valor justo por meio de resultado (VJR) ou valor justo por meio de resultados abrangentes (VJORA).

O referido pronunciamento não teve efeito significativo na classificação de passivos financeiros e instrumentos financeiros derivativos da Companhia.

Os novos critérios de classificação estão refletidos na nota 17.

(b) Mensurações de ativos e passivos financeiros

Com base na sua avaliação, a Companhia identificou que a principal diferença na mensuração de ativos e passivos financeiros decorrente da adoção do novo pronunciamento está relacionada com a alteração do conceito de redução no valor recuperável das contas a receber, que, além do conceito de perda verificada, incorpora também o conceito de perda esperada. De acordo com o CPC 48 (IFRS 9), as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 (IAS 39).

Desta forma, as investidas passaram a reconhecer a perda de crédito esperada para os contratos vendidos, juntamente com o reconhecimento das respectivas receitas. Conforme contemplado no item 7.2.15 do referido pronunciamento, a Companhia optou por não rerepresentar períodos anteriores, reconhecendo, desta forma, o impacto da adoção inicial no saldo de abertura dos prejuízos acumulados, conforme segue:

Balço Patrimonial	01/01/2018		
	Conforme Apresentado	Ajustes adoção CPC 48 / IFRS 9	Saldo Ajustado
Ativo			
Ativo circulante	122.483	-	122.483
Ativo não circulante			
Total do ativo realizável a longo prazo	28.595		28.595
Investimento em Participações societárias	186.551	(3.828)	182.723
Imobilizado	1.907		1.907
Intangível	209		209
Total do ativo não circulante	<u>217.262</u>	<u>(3.828)</u>	<u>213.434</u>
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo circulante	98.762	-	98.762
Passivo não circulante	240.365		240.365
Total do passivo	<u>339.127</u>	<u>-</u>	<u>339.127</u>
Patrimônio líquido (Passivo descoberto)			
Capital social	12.906		12.906
Prejuízo acumulado	(12.201)	(3.828)	(16.029)
Ajuste de avaliação patrimonial	(87)		(87)
Total do patrimônio líquido	<u>618</u>	<u>(3.828)</u>	<u>(3.210)</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>339.745</u>	<u>(3.828)</u>	<u>335.917</u>

Uma série de outras novas normas também entraram em vigor, mas não tiveram efeitos relevantes sobre as demonstrações financeiras da Companhia, de suas controladas em conjunto e de suas coligadas.

3.2. Normas e interpretações, novas e revisadas, já emitidas e ainda não adotadas

As normas e interpretações emitidas, mas ainda não adotadas até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, são abaixo apresentadas. A Companhia irá adotar essas normas quando entrarem em vigência.

IFRS	CPC	Pronunciamento	Data de entrada em vigor
IFRS 16	CPC 06 (R2)	Arrendamentos	Períodos anuais a partir de
IFRIC 23	-	Incerteza sobre tratamentos de Imposto de Renda	1º de janeiro de 2019

CPC 06 R2 (IFRS 16) - Arrendamentos

Considerando as atuais operações da Companhia, a Administração não espera que essas alterações tenham efeitos relevantes sobre as demonstrações financeiras a partir de sua adoção.

ICPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

A Companhia não espera haver impactos relevantes com a adoção da referida interpretação.

Outras normas alteradas e interpretações entrarão em vigor em 2019, mas não deverão ter impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia

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

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Caixa e bancos	182	189
Aplicações financeiras	9.613	30.057
Total de caixa e equivalente de caixa	<u>9.795</u>	<u>30.246</u>
Fundo de investimento restrito	79.580	50.111
Total dos títulos e valores mobiliários	<u>79.580</u>	<u>50.111</u>
Total	<u><u>89.375</u></u>	<u><u>80.357</u></u>

As aplicações financeiras se referem a CDBs e têm rendimentos médios equivalentes a 102,90% do CDI e cláusula de resgate imediato sem qualquer penalização (94,91% do CDI em 31 de dezembro de 2017).

A Companhia possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas do Grupo MRV, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2018, o referido fundo apresentou rendimento médio equivalente a 103,15% do CDI (101,16% do CDI em 31 de dezembro de 2017).

5. Contas a receber

		<u>31/12/2018</u>			<u>31/12/2017</u>		
	Nota	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Créditos com empresas ligadas	12(a)	210	46.677	46.887	202	27.563	27.765
Créditos com partes relacionadas	12(a)	4.288	-	4.288	5.102	-	5.102
Recuperação despesas obras		285	-	285	286	-	286
Total		<u>4.783</u>	<u>46.677</u>	<u>51.460</u>	<u>5.590</u>	<u>27.563</u>	<u>33.153</u>

6. Estoque

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Terrenos CP	21.829	30.874
Terrenos LP	35.556	43
Total	<u>57.385</u>	<u>30.917</u>

Esta rubrica inclui os terrenos para futuras incorporações. Mediante o aporte do terreno no empreendimento, os valores serão apresentados na conta de investimentos das

demonstrações financeiras da Companhia e em “Imóveis em construção”, nas suas investidas, no momento em que as vendas do empreendimento são iniciadas.

7. Participações societárias

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
					2018	2017	31/12/18	31/12/17	2018	2017
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	2018	2017	31/12/18	31/12/17	2018	2017
Controladas em conjunto:										
SCP Reale	30,00%	30,00%	3.127	3.140	(36)	2.618	938	942	(11)	785
SCP Redentore	30,00%	30,00%	3.167	2.938	(2.180)	6.993	950	881	(654)	2.098
SCP Regence	30,00%	30,00%	3.613	3.434	(30)	3.142	1.084	1.030	(9)	943
SCP Royal Palms Club	30,00%	30,00%	890	1.337	(1.406)	(7.054)	267	401	(422)	(2.116)
SCP Spazio Niteroi Garden	30,00%	30,00%	234	7.822	(3.409)	(7.114)	70	2.347	(1.023)	(2.134)
Outras 20 SCPs - controladas em conjunto			6.165	7.881	(9.201)	(20.985)	1.179	940	(1.927)	(5.647)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	12.214	21.162	(2.351)	259	4.275	7.406	(823)	91
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	18.218	25.032	(4.017)	(3.775)	6.376	8.759	(1.406)	(1.321)
Outras 3 SPEs - controladas em conjunto			5.697	6.538	(4.379)	(9.194)	1.911	2.152	(1.481)	(3.127)
Juros capitalizados			-	-	-	-	8.953	4.620	(1.294)	(526)
Total das controladas em conjunto			53.325	79.284	(27.009)	(35.110)	26.003	29.478	(9.050)	(10.954)
Coligadas:										
SCP Happyland Vizinho	40,00%	40,00%	23.180	2.559	5.374	179	9.272	1.024	2.150	72
SCP Jd Liberdade	50,00%	50,00%	9.720	836	5.360	140	4.860	418	2.680	70
SCP Manchete	25,00%	25,00%	528	1.919	(2.491)	68	132	479	(623)	17
SCP Mrl Mrv Adão 02	35,00%	35,00%	6.071	522	3.481	(4)	2.125	183	1.218	(1)
SCP Mrv Mrl Adão 1	50,00%	35,00%	19.270	5.779	2.885	1.258	9.635	2.024	1.443	440
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	50,00%	50,00%	1.120	2.728	1.244	(144)	560	1.364	622	(72)
SCP Mrv Mrl Rj Hospital Caxias	50,00%	50,00%	6.876	991	5.133	152	3.438	495	2.567	76
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	50,00%	50,00%	4.932	232	1.813	(1)	2.466	116	907	(1)

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	2018	2017	31/12/18	31/12/17	2018	2017
	SCP Pq Rec Pas (Rouxinois)	26,00%	26,00%	576	550	(740)	(2.523)	150	143	(192)
SCP Retiro Da Serra	25,00%	25,00%	2.568	4.555	(269)	(3.155)	642	1.139	(67)	(790)
SCP Spázio Reserva Imperial	29,00%	29,00%	4.590	2.075	(3.395)	(1.062)	1.331	604	(985)	(309)
Outras 136 SCPs - coligadas			107.654	112.549	(12.579)	(44.376)	15.880	8.230	(2.375)	(4.312)
Macaé Dub SPE LTDA.	35,00%	35,00%	11.359	16.587	722	2.170	3.976	5.805	253	759
MRL MRV LII SPE LTDA.	35,00%	35,00%	374	1.295	(2.135)	572	131	453	(747)	200
MRL MRV XXI SPE LTDA.	35,00%	35,00%	2.755	4.042	(2.285)	(2.105)	964	1.415	(800)	(737)
MRL MRV XXXVIII SPE LTDA.	50,00%	50,00%	12.834	15.630	8.530	4.473	6.417	7.942	4.265	2.236
MRV MRL Guarus LV SPE LTDA.	35,00%	35,00%	12.229	4.419	8.714	816	4.280	1.547	3.050	286
MRV MRL Jf Comig SPE LTDA.	40,00%	40,00%	9.935	11.820	9.709	3.902	3.974	4.728	3.884	1.561
MRV MRL Jf Mig Inc. SPE LTDA.	35,00%	35,00%	3.652	5.559	(1.012)	12.747	1.278	1.950	(354)	4.461
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	35,00%	35,00%	13.257	10.168	3.912	(632)	4.640	3.559	1.369	(221)
MRV MRL Novolar RJ VIII SPE LTDA.	50,00%	50,00%	3.650	4.827	(902)	10.295	1.825	2.414	(451)	4.454
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	50,00%	50,00%	9.926	11.458	10.964	7.849	4.963	5.729	5.482	3.925
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	50,00%	50,00%	21.714	9.447	14.848	4.578	10.857	4.724	7.424	2.289
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	60,00%	35,00%	12.055	7.887	7.186	2.070	7.233	2.760	4.312	724
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	35,00%	35,00%	13.211	29.338	6.538	22.144	4.624	10.269	2.288	7.751
MRV MRL RJ10 Inc. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	16.884	19.376	9.492	3.643	8.442	9.688	4.746	1.821
MRV MRL RJ6 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	20.489	30.600	5.979	9.044	7.171	10.710	2.093	3.166
MRV MRL RJ18 Inc. SPE LTDA.	50,00%	35,00%	13.224	4.892	10.207	2.742	6.612	1.712	5.104	960
MRV MRL Via Light 2 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	4.122	12.019	(1.928)	8.106	1.443	4.207	(675)	2.837
MRV MRL XXVIII Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	6.086	7.864	5.565	916	2.130	2.752	1.948	321
MRV MRL XXXIV Inc SPE LTDA.	50,00%	50,00%	4.788	7.090	5.785	6.806	2.394	3.512	2.893	3.403
MRV MRL XXXIX Inc SPE LTDA.	35,00%	35,00%	10.939	15.477	(1.181)	(4.378)	3.829	5.417	(413)	(1.532)
Novolar RJ VII SPE LTDA.	35,00%	35,00%	14.169	12.314	2.151	5.077	4.959	4.310	753	1.777
Parque Aeroporto SPE LTDA.	35,00%	35,00%	2.997	5.454	(1.278)	(2.266)	1.049	1.909	(447)	(793)
Roc 2 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	3.035	4.176	(581)	(2.765)	1.062	1.462	(203)	(968)
Roc 3 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	6.697	6.762	(26)	(3.749)	2.344	2.407	(9)	(1.312)
Roc 4 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	8.800	9.814	(852)	3.501	3.080	3.477	(298)	1.225
Sader 1 SPE LTDA.	35,00%	35,00%	8.943	15.503	(6.010)	10.206	3.130	5.426	(2.104)	3.572
Outras 160 SPEs - coligadas			228.233	338.055	54.721	104.915	24.334	27.427	(2.844)	(4.420)
Juros capitalizados			-	-	-	-	6.100	3.142	(882)	(358)
Total das coligadas			663.442	757.168	152.649	161.209	183.732	157.073	46.982	31.920
Total das coligadas e controladas em conjunto			716.767	836.452	125.640	126.099	209.734	186.551	37.932	20.966

Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	SalDOS iniciais	Ajuste CPC 48/ IFRS9	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)		Resultado de equivalência patrimonial		SalDOS finais
			de lucros)	Outros	patrimonial	Outros	
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:							
Controladas em conjunto:							
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	6.541	(24)	2.017	-	(4.046)	-	4.488
Sociedade de propósito específico (SPE's)	18.317	(341)	(1.704)	-	(3.710)	-	12.562
Juros capitalizados	4.620	-	-	-	(1.294)	5.627	8.953
Total das controladas em conjunto	29.478	(365)	313	-	(9.050)	5.627	26.003
Coligadas:							
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	16.219	(255)	27.182	-	7.345	-	50.491
Sociedade de propósito específico (SPE's)	137.712	(3.208)	(47.882)	-	40.519	-	127.141
Juros capitalizados	3.142	-	-	-	(882)	3.840	6.100
Total das coligadas	157.073	(3.463)	(20.700)	-	46.982	3.840	183.732
Total das coligadas e controladas em conjunto	186.551	(3.828)	(20.387)	-	37.932	9.467	209.734
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017:							
Total	184.323	-	(18.738)	-	20.966	-	186.551

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

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Controladas em conjunto:						
SCP Reale	3.341	3.361	35	46	3.376	3.407
SCP Redentore	3.112	3.180	705	625	3.817	3.805
SCP Regence	3.602	3.428	263	280	3.865	3.708
SCP Royal Palms Club	1.194	1.216	44	367	1.238	1.584
SCP Spazio Niteroi Garden	1.338	9.500	208	193	1.546	9.693
Outras 20 SCPs - controladas em conjunto	11.048	12.480	666	976	11.714	13.456
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	7.306	12.833	5.663	8.331	12.969	21.163
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	16.215	16.457	3.009	10.173	19.224	26.630
Outras 3 SPEs - controladas em conjunto	6.086	9.143	4.919	5.644	11.005	14.787
Total das Controladas em conjunto	53.242	71.599	15.512	26.634	68.754	98.233
Coligadas:						
SCP Happyland Vizinho	23.156	8.382	13.104	7.937	36.260	16.319
SCP Jd Liberdade	17.083	4.714	3.820	509	20.903	5.224
SCP Manchete	416	1.837	633	629	1.049	2.465
SCP Mrl Mrv Adão 02	9.645	391	4.228	330	13.873	720
SCP Mrv Mrl Adão 1	20.071	3.898	3.520	3.151	23.591	7.049
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	14.260	4.643	949	542	15.209	5.185
SCP Mrv Mrl Rj Hospital Caxias	19.677	2.288	3.432	637	23.109	2.925
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	10.819	363	2.320	-	13.139	363
SCP Pq Rec Pas (Rouxinois)	750	670	113	196	863	866
SCP Retiro Da Serra	2.159	4.231	737	1.344	2.896	5.575
SCP Spázio Reserva Imperial	5.206	4.561	266	417	5.472	4.978
Outras 136 SCPs - Coligadas	158.862	85.637	64.415	38.098	223.277	123.735
Macaé Dub SPE LTDA.	11.386	19.126	1.195	1.949	12.581	21.075
MRL MRV LII SPE LTDA.	1.041	1.563	36	263	1.077	1.826
MRL MRV XXI SPE LTDA.	2.606	3.257	496	1.615	3.102	4.872
MRL MRV XXXVIII SPE LTDA.	15.352	31.326	2.835	1.865	18.187	33.191
MRV MRL Guarus LV SPE LTDA.	20.069	8.081	1.847	1.285	21.916	9.366
MRV MRL Jf Comig SPE LTDA.	12.637	32.397	5.785	1.698	18.422	34.095
MRV MRL Jf Mig Inc. SPE LTDA.	3.025	13.907	998	4.293	4.023	18.200
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	28.756	13.230	3.374	441	32.130	13.671
MRV MRL Novolar RJ VIII SPE LTDA.	2.548	10.847	1.581	1.898	4.129	12.746
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	16.187	13.748	1.616	7.737	17.803	21.485
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	29.564	14.473	1.964	4.861	31.528	19.335
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	16.132	23.017	3.442	5.540	19.574	28.557
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	12.156	45.648	2.792	9.678	14.948	55.326
MRV MRL RJ10 Inc. SPE LTDA.	26.094	29.075	8.312	7.794	34.406	36.869
MRV MRL RJ6 SPE LTDA.	14.825	42.535	8.003	9.353	22.828	51.887
MRV MRL RJ18 Inc. SPE LTDA.	15.977	7.916	1.126	4.211	17.103	12.126
MRV MRL Via Light 2 SPE LTDA.	3.641	16.604	1.270	3.715	4.911	20.319
MRV MRL XXVIII Inc SPE LTDA.	22.674	9.412	1.252	3.181	23.926	12.593
MRV MRL XXXIV Inc SPE LTDA.	14.186	24.711	1.331	2.897	15.517	27.608
MRV MRL XXXIX Inc SPE LTDA.	7.286	13.367	6.651	6.416	13.937	19.782
Novolar RJ VII SPE LTDA.	22.068	21.514	4.256	5.805	26.324	27.319
Parque Aeroporto SPE LTDA.	7.660	6.646	184	497	7.844	7.143
Roc 2 SPE LTDA.	4.631	4.364	501	1.189	5.132	5.553
Roc 3 SPE LTDA.	6.879	9.006	1.446	2.983	8.325	11.988
Roc 4 SPE LTDA.	7.808	16.049	3.001	10.021	10.809	26.070
Sader 1 SPE LTDA.	18.027	18.097	5.998	9.699	24.025	27.797
Outras 160 SPEs – Coligadas	360.471	93.178	172.838	47.012	533.309	140.190
Total das Coligadas	985.790	664.708	341.667	211.687	1.327.457	876.395
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.039.032	736.307	357.179	238.321	1.396.211	974.628

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Controladas em conjunto:								
SCP Reale	248	261	1	6	3.127	3.140	3.376	3.407
SCP Redentore	625	461	25	406	3.167	2.938	3.817	3.805
SCP Regence	251	229	1	45	3.613	3.434	3.865	3.708
SCP Royal Palms Club	218	1	130	246	890	1.337	1.238	1.584
SCP Spazio Niteroi Garden	1	1.233	1.311	638	234	7.822	1.546	9.693
Outras 20 SCPs - controladas em conjunto	2.789	4.495	2.760	1.080	6.165	7.881	11.714	13.456
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	697	1	58	1	12.214	21.161	12.969	21.163
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	1	835	1.005	763	18.218	25.031	19.224	26.630
Outras 3 SPEs - controladas em conjunto	97	7.499	5.211	749	5.697	6.539	11.005	14.787
Total das Controladas em conjunto	4.927	15.017	10.502	3.933	53.325	79.284	68.754	98.233
Coligadas:								
SCP Happyland Vizinho	12.595	5.563	485	8.197	23.180	2.559	36.260	16.319
SCP Jd Liberdade	3.795	3.207	7.388	1.181	9.720	836	20.903	5.224
SCP Manchete	170	214	351	332	528	1.919	1.049	2.465
SCP Mrl Mrv Adão 02	2.539	198	5.263	-	6.071	522	13.873	720
SCP Mrv Mrl Adão 1	2.916	1.086	1.405	184	19.270	5.779	23.591	7.049
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	3.030	2.273	11.059	184	1.120	2.728	15.209	5.185
SCP Mrv Mrl Rj Hospital Caxias	4.676	1.502	11.557	432	6.876	991	23.109	2.925
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	4.269	131	3.938	-	4.932	232	13.139	363
SCP Pq Rec Pas (Rouxinois)	47	52	240	263	576	550	863	866
SCP Retiro Da Serra	207	366	121	653	2.568	4.555	2.896	5.575
SCP Spazio Reserva Imperial	487	2.497	395	407	4.590	2.075	5.472	4.978
Outras 136 SCPs - Coligadas	74.459	48.242	41.164	26.472	107.654	49.021	223.277	123.735
Macaé Dub SPE LTDA.	1.051	3.013	171	1.476	11.359	16.587	12.581	21.075
MRL MRV LII SPE LTDA.	656	393	47	138	374	1.295	1.077	1.826
MRL MRV XXXI SPE LTDA.	216	485	131	345	2.755	4.042	3.102	4.872
MRL MRV XXXVIII SPE LTDA.	3.842	7.258	1.511	10.303	12.834	15.630	18.187	33.191
MRV MRL Guarus LV SPE LTDA.	3.821	4.782	5.866	165	12.229	4.419	21.916	9.366
MRV MRL Jf Comig SPE LTDA.	4.806	7.217	3.681	15.058	9.935	11.820	18.422	34.095
MRV MRL Jf Mig Inc. SPE LTDA.	242	7.788	129	4.852	3.652	5.559	4.023	18.200
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	11.145	3.394	7.728	109	13.257	10.168	32.130	13.671
MRV MRL Novolar RJ VIII SPE LTDA.	262	3.644	217	4.274	3.650	4.827	4.129	12.746
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	5.454	5.375	2.423	4.652	9.926	11.458	17.803	21.485
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	8.064	3.686	1.750	6.201	21.714	9.447	31.528	19.335
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	4.945	18.965	2.574	1.706	12.055	7.887	19.574	28.557
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	1.124	5.236	613	20.752	13.211	29.339	14.948	55.326
MRV MRL RJ10 Inc. SPE LTDA.	6.907	9.643	10.615	7.850	16.884	19.376	34.406	36.869
MRV MRL RJ6 SPE LTDA.	1.667	5.686	672	15.601	20.489	30.600	22.828	51.887
MRV MRL RJ18 Inc. SPE LTDA.	2.724	7.068	1.155	166	13.224	4.892	17.103	12.126
MRV MRL Via Light 2 SPE LTDA.	481	5.182	308	3.119	4.122	12.019	4.911	20.319
MRV MRL XXVIII Inc SPE LTDA.	8.139	4.487	9.701	242	6.086	7.864	23.926	12.593
MRV MRL XXXIV Inc SPE LTDA.	5.391	6.379	5.338	14.139	4.788	7.090	15.517	27.608
MRV MRL XXXIX Inc SPE LTDA.	1.507	2.689	1.491	1.616	10.939	15.477	13.937	19.782
Novolar RJ VII SPE LTDA.	11.722	7.148	433	7.857	14.169	12.314	26.324	27.319
Parque Aeroporto SPE LTDA.	4.732	1.050	115	639	2.997	5.454	7.844	7.143
Roc 2 SPE LTDA.	1.778	1	319	1.375	3.035	4.176	5.132	5.553
Roc 3 SPE LTDA.	1.381	2.844	247	2.383	6.697	6.762	8.325	11.988
Roc 4 SPE LTDA.	1.734	8.978	275	7.277	8.800	9.814	10.809	26.070
Sader 1 SPE LTDA.	11.956	9.884	3.126	2.410	8.943	15.503	24.025	27.797
Outras 160 SPEs - Coligadas	228.337	52.626	76.739	18.334	228.233	69.230	533.309	140.190
Total das coligadas	443.274	260.234	220.741	191.345	663.442	424.816	1.327.457	876.395
Total das coligadas e controladas em conjunto	448.201	275.251	231.243	195.278	716.767	504.100	1.396.211	974.628

	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Controladas em conjunto:												
SCP Reale	-	2.795	(25)	(53)	(10)	(47)	(1)	-	-	(77)	(36)	2.618
SCP Redentore	(69)	9.312	(1.865)	(1.222)	(271)	(867)	31	46	(6)	(276)	(2.180)	6.993
SCP Regence	3	3.434	120	(194)	(162)	8	10	11	(1)	(117)	(30)	3.142
SCP Royal Palms Club	(463)	(5.393)	(886)	(1.528)	(212)	(251)	64	16	91	102	(1.406)	(7.054)
SCP Spazio Niterói Garden	(56)	(5.291)	(2.120)	(1.366)	(1.233)	(715)	(1)	59	1	199	(3.409)	(7.114)
Outras 20 SCPs - controladas em conjunto	(658)	(12.631)	(2.701)	(4.267)	(6.138)	(4.342)	291	24	5	231	(9.201)	(20.985)
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	(1.641)	6.188	162	(5.463)	(1.747)	(1.648)	898	1.336	(23)	(154)	(2.351)	259
MRV MRL XXIV Inc SPE LTDA.	(1.939)	(6.829)	(415)	2.671	(1.838)	(401)	172	817	3	(33)	(4.017)	(3.775)
Outras 3 SPEs - controladas em conjunto	3.296	2.991	(6.496)	(11.646)	(2.064)	(1.950)	963	1.622	(78)	(211)	(4.379)	(9.194)
Total das Controladas em conjunto	(1.527)	(5.424)	(14.226)	(23.068)	(13.675)	(10.213)	2.427	3.931	(8)	(336)	(27.009)	(35.110)
Coligadas:												
SCP Happyland Vizinho	20.369	1.064	(12.935)	(724)	(1.665)	(126)	(3)	(1)	(392)	(34)	5.374	179
SCP Jd Liberdade	17.943	480	(10.554)	(296)	(1.724)	(31)	14	-	(319)	(13)	5.360	140
SCP Manchete	(138)	1.651	(758)	(1.177)	(1.664)	(488)	82	126	(13)	(44)	(2.491)	68
SCP Mrv Mrv Adão 02	12.706	-	(7.044)	-	(1.929)	(3)	1	(1)	(253)	-	3.481	(4)
SCP Mrv Mrl Adão 1	18.579	4.200	(11.011)	(2.583)	(4.312)	(275)	(5)	(1)	(366)	(83)	2.885	1.258
SCP Mrv Mrl Rj Clube Esperança	5.194	1.648	(3.361)	(1.201)	(511)	(564)	27	-	(105)	(27)	1.244	(144)
SCP Mrv Mrl Rj Hospital Caxias	18.347	724	(11.033)	(466)	(1.832)	(85)	(3)	(2)	(346)	(19)	5.133	152
SCP Mrv Mrl Rj Pedregoso	8.392	-	(5.356)	-	(1.074)	-	4	(1)	(153)	-	1.813	(1)
SCP Pq Rec Pas (Rouxinois)	(85)	(2.191)	(261)	(149)	(462)	(315)	74	118	(6)	14	(740)	(2.523)
SCP Retiro Da Serra	(44)	3.212	(162)	(5.858)	(308)	(552)	267	121	(22)	(78)	(269)	(3.155)
SCP Spazio Reserva Imperial	411	20.216	(3.641)	(20.132)	(198)	(807)	56	87	(23)	(426)	(3.395)	(1.062)
Outras 136 SCPs - Coligadas	511.518	371.763	(514.392)	(406.409)	(10.183)	(8.229)	1.642	(73)	(1.164)	(1.428)	(12.579)	(44.376)
Macaé Dub SPE LTDA.	6.298	17.473	(5.133)	(13.636)	(1.077)	(1.407)	836	77	(202)	(337)	722	2.170
MRL MRV LII SPE LTDA.	(531)	1.075	(1.592)	(880)	(45)	(103)	40	703	(7)	(223)	(2.135)	572
MRL MRV XXXI SPE LTDA.	(12)	672	(2.166)	(2.975)	(232)	(441)	160	847	(35)	(208)	(2.285)	(2.105)
MRL MRV XXXVIII SPE LTDA.	28.861	14.196	(17.812)	(8.583)	(2.367)	(1.003)	580	205	(732)	(342)	8.530	4.473
MRV MRL Guarus LV SPE LTDA.	23.585	3.730	(12.799)	(2.178)	(1.787)	(672)	261	14	(546)	(78)	8.714	816
MRV MRL Jf Cornig SPE LTDA.	28.560	16.318	(16.875)	(9.797)	(2.128)	(2.476)	1.082	286	(930)	(429)	9.709	3.902
MRV MRL Jf Mig Inc. SPE LTDA.	406	34.581	(1.027)	(18.413)	(871)	(3.607)	564	1.308	(84)	(1.122)	(1.012)	12.747
MRV MRL LXXI Inc. SPE LTDA.	14.578	-	(8.010)	-	(2.400)	(631)	65	(1)	(321)	-	3.912	(632)
MRV MRL Novolar RJ VIII SPE LTDA.	2.088	27.355	(2.917)	(14.821)	(219)	(1.735)	240	60	(94)	(564)	(902)	10.295
MRV MRL Rj Sg1 Inc SPE LTDA.	38.259	26.640	(24.554)	(15.675)	(2.075)	(2.581)	137	(6)	(803)	(529)	10.964	7.849
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE LTDA.	44.775	16.193	(26.712)	(9.494)	(2.503)	(1.794)	262	(3)	(974)	(324)	14.848	4.578
MRV MRL Rj Sg3 SPE LTDA.	25.911	8.450	(15.845)	(5.158)	(2.403)	(1.083)	68	35	(545)	(174)	7.186	2.070
MRV MRL RJ IX SPE LTDA.	27.327	55.379	(18.331)	(28.052)	(2.339)	(4.550)	643	701	(762)	(1.334)	6.538	22.144
MRV MRL RJ10 Inc. SPE LTDA.	36.060	24.731	(23.490)	(15.405)	(2.834)	(5.266)	658	53	(902)	(470)	9.492	3.643
MRV MRL RJ6 SPE LTDA.	28.211	41.879	(20.260)	(28.601)	(3.016)	(3.446)	1.814	57	(770)	(845)	5.979	9.044
MRV MRL RJ18 Inc. SPE LTDA.	26.436	11.515	(14.104)	(6.705)	(1.816)	(1.854)	267	(2)	(576)	(212)	10.207	2.742
MRV MRL Via Light 2 SPE LTDA.	1.613	37.146	(3.489)	(26.217)	(576)	(2.399)	623	475	(99)	(899)	(1.928)	8.106
MRV MRL XXVIII Inc SPE LTDA.	20.387	5.170	(12.499)	(3.183)	(2.032)	(971)	157	7	(448)	(107)	5.565	916
MRV MRL XXXIV Inc SPE LTDA.	17.383	20.887	(10.178)	(12.312)	(1.293)	(1.607)	364	357	(491)	(519)	5.785	6.806
MRV MRL XXXX Inc SPE LTDA.	625	(2.371)	(1.251)	(1.282)	(1.646)	(1.948)	1.160	1.255	(69)	(32)	(1.181)	(4.378)
Novolar RJ VII SPE LTDA.	11.753	14.633	(8.328)	(8.117)	(1.554)	(1.150)	529	7	(249)	(296)	2.151	5.077
Parque Aeroporto SPE LTDA.	185	2.074	(1.547)	(4.099)	(81)	(259)	219	119	(54)	(101)	(1.278)	(2.266)
Roc 2 SPE LTDA.	383	(797)	(802)	(2.069)	(455)	(234)	404	353	(111)	(18)	(581)	(2.765)
Roc 3 SPE LTDA.	1.858	1.517	(1.846)	(4.741)	(275)	(632)	369	164	(132)	(57)	(26)	(3.749)
Roc 4 SPE LTDA.	3.764	22.212	(4.032)	(17.204)	(1.168)	(1.329)	813	391	(229)	(569)	(852)	3.501
Sader 1 SPE LTDA.	(416)	38.312	(4.405)	(24.784)	(1.223)	(2.690)	244	124	(210)	(756)	(6.010)	10.206
Outras 160 SPEs - Coligadas	282.086	413.493	(193.311)	(272.317)	(39.034)	(38.655)	12.674	12.928	(7.694)	(10.534)	54.721	104.915
Total das coligadas	1.283.625	1.255.230	(1.033.823)	(995.693)	(103.311)	(95.998)	27.389	20.887	(21.231)	(23.217)	152.649	161.209
Total das coligadas e controladas em conjunto	1.282.098	1.249.806	(1.048.049)	(1.018.761)	(116.986)	(106.211)	29.816	24.818	(21.239)	(23.553)	125.640	126.099

8. Imobilizado

As movimentações de imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 foram como segue:

	31/12/2018			31/12/2017
	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Imobilizado:				
Instalações	2	(1)	1	-
Máquinas e equipamentos	2.003	(93)	1.910	76
Veículos em uso	612	(155)	457	129
Móveis e utensílios	387	(267)	120	149
Equipamentos de informática	1.010	(687)	323	205
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.413	(1.495)	918	1.348
Total do Imobilizado	6.427	(2.697)	3.730	1.907

Conforme descrito na nota 2.2 (m), a Companhia revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. As taxas médias anuais de depreciação dos bens do ativo imobilizado eram como seguem: (i) edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros: 13,40%; (ii) veículos em uso: 10,02%; (iii) máquinas e equipamentos: 10%; (iv) móveis e utensílios: 10%; (v) equipamentos e instalações de informática: 19,99%. Os valores do item “formas de alumínio” totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos”, no valor de R\$1.661, líquido de depreciação, embora tenham seu método de depreciação baseado na utilização, foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação, que em média são em 500 utilizações.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

A composição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	31/12/2018			31/12/2017		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
CRI						
Certificados de recebíveis imobiliários	51.569	50.000	101.569	1.728	100.006	101.734
Capital de giro - CDI	10.364	-	10.364	59.505	10.000	69.505
Debêntures	993	130.000	130.993	306	130.000	130.306
Nota promissória	1.878	100.000	101.878	-	-	-
Leasing	15	46	61	54	3	57
	64.819	280.046	344.865	61.593	240.009	301.602
(-) Custo de captação	(1.098)	(799)	(1.897)	(2.334)	(690)	(3.024)
Total	63.721	279.247	342.968	59.259	239.319	298.578

As condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Indexador	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)	Valor originalmente captado (*)
Capital de Giro	01/2017	Semestral	Semestral	CDI	01/2017 a 01/2019	CDI + 2,35 %	CDI + 2,35 %	30.000
Nota Promissória	09/2018	Única	Única	CDI	09/2018 a 09/2021	120% CDI	120% CDI + 0,14%	100.000
Debentures	12/2017	Única	Semestral	CDI	12/2017 a 11/2020	CDI + 1,80 %	CDI + 1,96 %	130.000
CRI	04/2017	Única	Semestral	CDI	04/2014 a 04/2020	CDI + 1,35 %	CDI + 1,64%	100.000
Leasing	05/2018	Mensal	Mensal	CDI	05/2018 a 08/2023	Parcela Fixa	Parcela Fixa	49

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é como segue:

	31/12/2018	31/12/2017
Saldo Inicial	298.578	176.377
Captações	100.060	260.211
Encargos financeiros provisionados	22.274	27.224
Custo na captação de recursos	(618)	(3.093)
Amortização do custo na captação de recursos	2.155	2.197
Pagamento de principal	(58.165)	(138.479)
Pagamento de encargos financeiros	(21.316)	(25.859)
Saldo final	342.968	298.578

Composição por vencimento:

Período após a data do balanço	31/12/2018	31/12/2017
1 ano	63.721	59.259
2 anos	279.247	59.340
3 anos	-	179.979
	342.968	298.578

Os contratos de capital de giro e financiamento à construção das suas investidas têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas, alienação de terrenos, ou notas promissórias, sendo todos os contratos de capital de giro e demais empréstimos avalizados pela acionista, MRV.

O contrato de Distribuição de emissão (Nota Promissória) é avalizado pela acionista, MRV que responderá de maneira irrevogável e irretroatável, como devedora solidária e principal pagadora, pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora.

(a) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Certos Instrumentos Particulares de Escritura de Emissão Pública e empréstimos têm obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros da avalista MRV, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

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

Dívida líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

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

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

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

Outras obrigações contratuais

A Companhia e sua avalista MRV Engenharia e Participações S.A. apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; cumprir os pagamentos previstos em contrato; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; garantir o cumprimento de todas as leis; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis; vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e sua avalista estão atendendo a todas as obrigações contratuais (covenants) dos contratos de empréstimos e financiamentos.

(a) Alocação dos encargos financeiros

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Encargos financeiros brutos	22.742	28.616
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	(9.467)	(2.063)
Valores registrados no resultado financeiro	<u>13.275</u>	<u>26.553</u>
Encargos financeiros		
Saldo inicial	7.762	6.583
Encargos financeiros capitalizados de debêntures e empréstimos	9.467	2.063
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial	(2.176)	(884)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em Investimentos	<u>15.053</u>	<u>7.762</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 8,03% a.a. (12,96% a.a. em 31 de dezembro de 2017)

10. Contas a pagar de terrenos

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Aquisições a prazo	54.856	27.872
Ajuste a valor presente	(2.564)	890
Total	<u>52.292</u>	<u>28.762</u>
Circulante	30.701	27.872
Não circulante	21.591	890
Total	<u>52.292</u>	<u>28.762</u>

As aquisições pós-fixadas são principalmente atualizadas pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e pela Taxa Referencial (TR). Em 31 de dezembro de 2018 do saldo total de contas a pagar de terrenos, temos R\$7.236 que se referem a permuta física (R\$0,00 em 2017), R\$21.365 de permuta financeira (R\$0,00 em 2017) e R\$23.691 referente a valores a serem liquidados por meio de torna, em 2017 este valor foi de R\$28.762. Em 31 de dezembro de 2018, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$21.365, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando as investidas da Companhia obtiverem as respectivas autorizações.

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Período após a data do balanço</u>		
1 ano	30.701	27.872
2 anos	7.668	890
3 anos	4.886	-
4 anos	4.686	-
Após 4 anos	4.351	-
Total	<u>52.292</u>	<u>28.762</u>

11. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 as contingências prováveis referem-se a causas trabalhistas, no montante de R\$77 e R\$156 respectivamente.

Os processos cíveis e trabalhistas considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível, montam R\$28 em 31 de dezembro de 2018 (R\$147 em 31 de dezembro de 2017).

12. Partes relacionadas

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Créditos com empresas ligadas</u>		
SPE's (a)	46.887	27.765
Créditos com partes relacionadas		
(b)	4.288	5.102
Total	<u>51.175</u>	<u>32.867</u>
<u>Obrigação com empresas ligadas</u>		
MRV Engenharia e Participações		
S.A (c)	3.426	4.820

(a) Créditos com empresas ligadas

As operações de crédito com SPEs são referentes aos aportes operacionais da Companhia em suas investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações, normalmente são realizados em curto período de tempo.

(b) Créditos com partes relacionadas

Os valores correspondem principalmente a contas a receber entre as partes relacionadas, decorrentes de recuperação de despesas das investidas e parceiros.

- (c) Os saldos das operações de mútuo referentes a obrigações com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 3,06% para o período de janeiro/2018 a dezembro/2018, para o exercício de 2017 taxa pré-fixada foi de 3,10% a 4,00%. Em 31 de dezembro de 2018 o valor gerado com encargos pela transação de mútuo foi de R\$7, e R\$36 em 31 de dezembro de 2017. As operações de mútuo com parceiros foram efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção da Companhia.

(c) Aplicações financeiras

A Companhia possuía títulos de renda fixa junto ao Banco Inter Crédito Financiamento e Investimento S.A., empresa controlada pelo acionista Rubens Menin Teixeira de Souza (Acionista da MRV Engenharia), no montante de R\$9.613 em 31 de dezembro de 2018 e de R\$30.015 em 31 de dezembro de 2017, cujos rendimentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 foram R\$935 e R\$1.085, respectivamente.

(d) Créditos com empresas ligadas

As operações de crédito com SPEs são referentes aos aportes operacionais da Companhia em suas investidas, proporcional à sua participação em cada

empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

(e) Remuneração do pessoal-chave

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	173	130
Benefícios assistenciais	70	62
Total	<u>243</u>	<u>192</u>

(f) Contrato de aluguel

Em agosto de 2016, a Companhia assinou contrato de aluguel referente a prédio comercial, de propriedade da empresa Conedi Participações Ltda. (“Conedi”). A Conedi tem como sócios o controlador da MRV Engenharia e Participações S.A., acionistas da Companhia, Rubens Menin Teixeira de Souza e os seguintes executivos: Maria Fernanda Menin Teixeira de Souza Maia (Diretora Executiva Jurídica) e Rafael Menin Teixeira de Souza (Diretor Presidente Região I e conselheiro). O contrato tem vigência até agosto de fevereiro de 2019, é reajustável pelo Índice Geral de Preços - mercado (IGP-M) e em 31 de dezembro de 2018, estabelece pagamento mensal total de R\$4 (R\$5 em 31 de dezembro de 2017).

13. Patrimônio líquido

O Capital Social da Companhia em 31 de dezembro de 2018 é de R\$12.941 (Em 31 de dezembro de 2017 - R\$12.906) e o resultado no exercício, foi um lucro de R\$13.810. Em 2017, prejuízo de R\$12.228.

Desse modo, o Patrimônio Líquido da Companhia em 31 de dezembro de 2018 encerrou-se com saldo de R\$10.635 (R\$618 em 2017).

(a) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

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

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações. Em 31 de dezembro

de 2018 não houve distribuição de dividendos em função do lucro do exercício ter sido utilizado na absorção de parte do prejuízo acumulado.

(b) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não constituiu reserva legal em virtude do lucro do exercício ter sido utilizado na absorção de parte do prejuízo acumulado.

14. Lucro por ação

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

	<u>2018</u>
Lucro básico por ação	
Lucro líquido do período	13.810
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	<u>188.502</u>
Lucro básico por ação	<u><u>0,073262</u></u>

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia apresentou prejuízo. Desta forma, a informação não está sendo divulgada para aquele exercício.

15. Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Salário, encargos e benefícios	7.085	5.736
Honorários da administração	173	130
Consultoria e serviços	766	791
Utilidades	214	184
Despesas gerais		
Serviços de informática	369	339
Viagens e hospedagens	292	202
Combustíveis e lubrificantes	163	126
Despesas com frete, carretos	136	102
Locação de veículos	132	112
Aluguéis de imóveis PJ	113	143
Outras despesas gerais	693	449
Outras	396	397
Total	<u><u>10.532</u></u>	<u><u>8.711</u></u>

16. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e receitas financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	(13.275)	(26.553)
Amortização de custo com captação	(1.782)	(8)
Taxas, tarifas e impostos	(177)	(1.635)
Outras despesas financeiras	(926)	(837)
	<u>(16.159)</u>	<u>(29.033)</u>
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	3.357	3.658
Outras receitas financeiras	204	510
	<u>3.561</u>	<u>4.168</u>
Resultado financeiro	<u>(12.598)</u>	<u>(24.865)</u>

17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

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

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

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, os índices de endividamento são conforme segue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	342.968	298.578
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(89.375)	(80.357)
Dívida (caixa) líquida (o)	253.593	218.221
Patrimônio líquido ("PL")	10.635	618
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	<u>2384,5%</u>	<u>35310,8%</u>

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 9.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Ativos financeiros:</u>		
Custo amortizado	56.472	57.809
Créditos com empresas ligadas	46.677	27.563
Caixa	9.795	30.246
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)	89.192	80.168
Fundo de investimentos restrito	79.580	50.111
Aplicações financeiras	9.613	30.057
<u>Passivos financeiros:</u>		
Custo amortizado	401.313	334.564
Empréstimos, financiamentos e debêntures	342.968	298.578
Contas a pagar por aquisição de terrenos	52.292	28.761
Fornecedores	2.627	2.405
Outras contas a pagar	4.221	5.557

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

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

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, a Companhia está exposta aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

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

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

Risco de mercado

A Companhia está exposta a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

<u>Indexadores</u>	<u>Ativos financeiros</u>	<u>Passivos financeiros</u>
CDI	Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e créditos com empresas ligadas	Empréstimos, financiamentos, debêntures
INCC / IGPM		Contas a pagar por aquisição de terrenos

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2018, 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 2019 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2018, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2018 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2018. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2019 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício em 31/12/2018	Taxa anual estimada para 2019	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	79.580	(344.804)	(265.224)	7,47%	6,55% (i)	-0,92%	2.440	2.269
IGPM	-	(5.251)	(5.251)	7,55%	3,45% (i)	-4,10%	215	200
INCC	-	(2.115)	(2.115)	3,83%	3,37% (i)	-0,46%	10	10
							2.665	2.479
Cenário I								
CDI	79.580	(344.804)	(265.224)	7,47%	8,19%	0,72%	(1.910)	(1.776)
IGPM	-	(5.251)	(5.251)	7,55%	4,31%	-3,24%	170	158
INCC	-	(2.115)	(2.115)	3,83%	4,21%	0,38%	(8)	(8)
							(1.748)	(1.626)
Cenário II								
CDI	79.580	(344.804)	(265.224)	6,41%	9,83%	3,42%	(9.071)	(8.436)
IGPM	-	(5.251)	(5.251)	7,55%	5,17%	-2,38%	125	116
INCC	-	(2.115)	(2.115)	3,83%	5,06%	1,23%	(26)	(26)
							(8.972)	(8.346)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(*) Projeção para o ano 2019.

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

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 2019.

Risco de liquidez

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

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual se baseia na data mais recente em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
<u>Individual:</u>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	79.209	194.688	128.514	1.738	404.149
Passivos não remunerados	31.055	(223)	6.620	10.101	47.553
Total	110.264	194.465	135.134	11.839	451.702

(d) Risco socioambiental

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

18. Seguros

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

19. Incorporação e plano de opção de ações

(a) Plano de opções de ações

O Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento contemplam até 5% do total das ações da Companhia em setembro de 2011 e estabelecem o número de opções e ações a serem outorgadas, bem como as condições de exercício, inclusive prazos.

Os executivos e empregados da Companhia poderão ser habilitados a participar do referido plano.

Programa 1:

Em 2012, foi aprovada a outorga do “Programa 1” ao preço de exercício de R\$0,04 (quatro centavos de real) para o primeiro ano e R\$0,09 (nove centavos de real) para os demais anos, portanto o prazo total do seu exercício (“vesting”) é de 5 anos. O número total de ações a serem integralizadas ao final do programa é de 3.805.556 (três milhões, oitocentos e cinco mil, quinhentos e cinquenta e seis).

Programa 2:

Em 2013, foi aprovada a outorga do “Programa 2” ao preço de exercício de R\$0,03 (três centavos de real) para os 5 anos, portanto o prazo total do seu exercício (“vesting”) é de 5 anos. O número total de ações a serem integralizadas ao final do programa é de 1.815.000 (um milhão oitocentos e quinze mil).

Programa 3:

Em 2014, foi aprovada a outorga do “Programa 3” ao preço de exercício de R\$0,10 (dez centavos de real) para os 5 anos, portanto o prazo total do seu exercício (“vesting”) é de 5 anos. O número total de ações a serem integralizadas ao final do programa é de 644.000 (seiscentos e quarenta e quatro mil).

Programa 4:

Em 2015, foi aprovada a outorga do “Programa 4” ao preço de exercício de R\$0,12 (doze centavos de real) para os 5 anos, portanto o prazo total do seu exercício (“vesting”) é de 5 anos. O número total de ações a serem integralizadas ao final do programa é de 1.700.000 (um milhão e setecentos mil).

Em 2015, o saldo total da reserva de lucros, ultrapassou o capital social da Companhia, e nos termos do Artigo 199 da Lei nº 6.404 de 15.12.1976, os Conselheiros aprovaram o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite autorizado, em R\$3.000 mil, transferindo da reserva de lucro, passando o capital social para R\$12.811 mil.

A Companhia registra a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo. O valor justo do programa foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes e não geraram ajustes relevantes para registro nas demonstrações financeiras.

Programa 5:

Em 2018, foi aprovada a outorga do “Programa 5” ao preço de exercício de R\$0,03 (três centavos de real) para os 5 anos, portanto o prazo total do seu exercício (“vesting”) é de 5 anos. O número total de ações a serem integralizadas ao final do programa é de 4.686.337 (quatro milhões, seiscentos e oitenta e seis mil, trezentos e trinta e sete).

(b) Incorporação

Em 2017 houve a emissão e a outorga do quinto exercício referente ao 2º plano de opção de ações e a emissão e a outorga do terceiro exercício referente ao 3º plano de opção de ações a emissão e a outorga do segundo exercício referente ao 4º plano de opção de ações. Com essa emissão temos as seguintes alterações na distribuição da participação no Capital Social:

Ricardo Efroim Zatz Blas → 38,75%

MRV Engenharia e Participações S.A. → 37,23%

Luiz Eduardo Alves Machado → 22,70%
Contemplados no Plano de Opção de Ações → 1,32%

Em 2018 houve a emissão e a outorga do quinto exercício referente ao 3º plano de opção de ações e a emissão e a outorga do terceiro exercício referente ao 4º plano de opção de ações a emissão e a outorga do primeiro exercício referente ao 5º plano de opção de ações. Com essa emissão temos as seguintes alterações na distribuição da participação no Capital Social:

Ricardo Efroim Zatz Blas → 38,62%
MRV Engenharia e Participações S.A. → 37,11%
Luiz Eduardo Alves Machado → 22,62%
Contemplados no Plano de Opção de Ações → 1,65%

20. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Diretoria em 26 de março de 2019.