



## **Demonstrações Financeiras**

**Prime Incorporações e Construções S.A.**

**Demonstrações Financeiras para o exercício  
findo em 31 de dezembro de 2020  
e Relatório dos Auditores Independentes**

## Prime Incorporações e Construções S.A.

### Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2020

#### Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....	2
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais .....	6
Demonstração dos resultados .....	7
Demonstração dos resultados abrangentes .....	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	9
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Demonstração do valor adicionado .....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	12



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

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos diretores e acionistas da  
PRIME Incorporações e Construções S.A.**  
*Belo Horizonte – MG*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da PRIME Incorporações e Construções S.A. (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da PRIME Incorporações e Construções S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

## Base para opinião

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

## Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o

reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade mobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos 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

Notas 2.2 (a), 2.2 (g) 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 empresas que são registradas pelo método de equivalência patrimonial. Essas investidas possuem estimativas relevantes, atreladas ao reconhecimento da receita que se dá de acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – <i>Revenue from contract with customer</i>) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47, o reconhecimento de receita requer a mensuração do progresso das investidas em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.</p> <p>Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teriam sobre as demonstrações financeiras da Companhia em função dos efeitos via equivalência patrimonial, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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;</li> <li>(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;</li> <li>(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;</li> <li>(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;</li> <li>(v) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.</li> </ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos</p>

procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos dos investimentos e resultado de equivalência patrimonial, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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 com as demais demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente preparada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e está consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

### Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante

resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

Belo Horizonte, 31 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes

CRC SP-014428/O-6 F-MG



Felipe Augusto Silva Fernandes

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

**PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota Explicativa	31/12/20	31/12/19
<b>ATIVO</b>			
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	133	653
Titulos e valores mobiliários	5	71.313	29.146
Contas a receber	6	4.254	6.633
Outros ativos		1.785	1.682
Total do ativo circulante		<u>77.485</u>	<u>38.114</u>
<b>Ativo Não circulante</b>			
Realizável a longo prazo:			
Contas a receber	6	65.884	60.686
Outros		1.320	1.492
Total do realizável a longo prazo		<u>67.204</u>	<u>62.178</u>
Participações societárias	7	243.258	225.985
Imobilizado	8	9.257	9.100
Intangível		23	39
Total do ativo não circulante		<u>319.742</u>	<u>297.302</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u><b>397.227</b></u>	<u><b>335.416</b></u>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Fornecedores		733	1.880
Empréstimos, financiamentos	9	229.446	8.024
Salários, encargos sociais e benefícios	10	5.368	3.988
Impostos e contribuições a recolher	11	1.218	1.097
Obrigações com empresas ligadas	13 (a)	5.440	1.081
Passivo a descoberto - Investimentos	7	15.170	11.133
Outras contas a pagar		77	37
Total do passivo circulante		<u>257.452</u>	<u>27.240</u>
<b>Passivo não circulante</b>			
Empréstimos, financiamentos	9	148.522	370.515
Provisão para contingências	12	64	58
Total do passivo não circulante		<u>148.586</u>	<u>370.573</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	14	46.670	46.652
Prejuízo acumulado		(55.481)	(109.049)
Total do patrimônio líquido		<u>(8.811)</u>	<u>(62.397)</u>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u><b>397.227</b></u>	<u><b>335.416</b></u>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2020	2019
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
Despesas comerciais		(1.585)	(30)
Despesas gerais e administrativas	16	(12.639)	(10.702)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		(578)	(2.093)
Resultado de equivalência patrimonial	7	<u>79.313</u>	<u>83.163</u>
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<b>64.511</b>	<b>70.338</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>			
Despesas financeiras	17	(12.471)	(24.857)
Receitas financeiras	17	<u>1.528</u>	<u>3.047</u>
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<b>53.568</b>	<b>48.528</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>			
Correntes		-	-
Diferidos		-	-
Total da despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>53.568</b>	<b>48.528</b>
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (EM R\$)	15	3,788938	3,451496



**PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

Valores expressos em milhares de reais - R\$

---

	2020	2019
Lucro líquido do exercício	53.568	48.528
Outros componentes do resultado abrangente		
<b>Total de resultados abrangentes do exercício</b>	<b>53.568</b>	<b>48.528</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO DESCOBERTO)  
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>	<b>46.638</b>	<b>(157.577)</b>	<b>(110.939)</b>
Aumento Capital - Stock Options	14	-	14
Lucro do exercício	-	48.528	48.528
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>	<b>46.652</b>	<b>(109.049)</b>	<b>(62.397)</b>
Aumento de Capital - Opções de ações	18	-	18
Lucro do exercício	-	53.568	53.568
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>	<b>46.670</b>	<b>(55.481)</b>	<b>(8.811)</b>

**PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	2020	2019
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		53.568	48.528
Depreciação e amortização		266	216
Resultado financeiro		10.704	22.102
Resultado de equivalência patrimonial	7	(79.313)	(83.163)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	12	6	58
Caixa Gerado nas Operações		<b>(14.769)</b>	<b>(12.259)</b>
Aumento nos ativos operacionais:			
(Aumento) redução de contas a receber		(2.819)	(2.956)
(Aumento) redução de outros ativos		69	129
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Aumento (redução) de fornecedores		(1.147)	(1.697)
Aumento (redução) de salários, encargos sociais e benefícios		1.380	1.276
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		121	276
Aumento (redução) de outros passivos		40	37
Juros pagos		(6.672)	(17.825)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<b>(9.028)</b>	<b>(20.760)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Redução em títulos e valores mobiliários		(41.112)	4.250
Aumento de Capital - Opções de ações		18	14
Redução (aquisição/aporte) em investimentos		68.455	27.381
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(407)	(2.261)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<b>26.954</b>	<b>29.384</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Aumento (redução) de débitos com empresas ligadas		4.332	88
Valores recebidos de empréstimos, líquidos		-	147.008
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	9	(8.009)	(158.410)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<b>(3.677)</b>	<b>(11.314)</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>(520)</b>	<b>(14.949)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		653	15.602
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	4	133	653
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>(520)</b>	<b>(14.949)</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais - R\$)

	2020	2019
<b>RECEITAS</b>		
Outras receitas	(543)	(2.193)
	<b>(543)</b>	<b>(2.193)</b>
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos ICMS, IPI, PIS E COFINS)</b>		
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(5.456)	(4.598)
	<b>(5.456)</b>	<b>(4.598)</b>
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>	<b>(5.999)</b>	<b>(6.791)</b>
<b>DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO</b>	<b>(266)</b>	<b>(216)</b>
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE</b>	<b>(6.265)</b>	<b>(7.007)</b>
<b>VALOR ADICIONADO DO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>		
Resultado de equivalência patrimonial	79.313	83.163
Receitas financeiras	1.528	3.047
	<b>80.841</b>	<b>86.210</b>
<b>VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>	<b>74.576</b>	<b>79.203</b>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>	<b>74.576</b>	<b>79.203</b>
<b>Pessoal:</b>	<b>7.867</b>	<b>5.397</b>
Remuneração direta	6.594	4.451
Benefícios	824	653
F.G.T.S	449	293
<b>Impostos, taxas e contribuições:</b>	<b>1.406</b>	<b>981</b>
Federais	1.364	932
Estaduais	18	30
Municipais	24	19
<b>Remuneração de capitais de terceiros:</b>	<b>11.735</b>	<b>24.297</b>
Juros	11.417	23.973
Aluguéis	314	306
Arrendamento mercantil	-	-
Outros	4	18
<b>Remuneração de Capitais Próprios:</b>	<b>53.568</b>	<b>48.528</b>
Lucros retidos/Prejuízo do exercício	53.568	48.528

## Prime Incorporações e Construções S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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

---

### 1. Contexto operacional

A Prime Incorporações e Construções S.A. (“Companhia”), têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção, comercialização e aluguel de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia em parceria com a MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV) ou com outros parceiros. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação nas sociedades em conta de participação (“SCP”), sociedades de propósitos específicos (“SPE”) e Sociedade Limitada (LTDA), para desenvolver o empreendimento. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Av. Barão Homem de Melo, nº 2222, 9º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.409.834/0001-55.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia apresenta em seu patrimônio líquido um passivo à descoberto no montante de R\$ 8.811 (R\$ 62.397 em 31 de dezembro de 2019). Os fluxos de caixa contábil operacionais negativos no exercício de 2020 montam R\$ 4.722 (R\$ 20.760 no exercício anterior).

A Companhia segue apresentando um bom desempenho econômico, e em 2020 apresenta lucro de R\$53.568. Os resultados decorrem de uma série de medidas adotadas, tais como, o aumento nos preços de venda, implantação da fôrma de parede em todos os projetos, resultando no aumento da velocidade de produção, redução de custos e despesas e otimização da receita. A geração de lucro também é resultante da melhoria nas ações da gestão de produção e comercial. Estas ações estão contribuindo para reversão dos prejuízos acumulados em anos anteriores e geração de caixa operacional.

As demonstrações financeiras foram preparadas sob o pressuposto da continuidade operacional da Companhia, considerando que o fluxo de caixa necessário nestas operações será garantido pelo suporte de recursos financeiros oriundos dos acionistas.

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

#### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

##### I. Declaração de conformidade

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

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

## II. Base de mensuração

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) Reconhecimento de receita

As controladas em conjunto e coligadas adotaram o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, 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.

De acordo com o CPC 47/ IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito em troca desses bens ou serviços, e está baseado em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

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

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

- a. Pagamentos direto à incorporadora
- b. Financiamento bancário
- c. Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- d. Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (a) 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 (b) a (d) 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
<b>Compra e venda</b>	Comprador e Incorporadora (Vendedora)	Incorporadora	100% da Incorporadora	Comprador Incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
<b>Financiamento bancário</b>	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 2020, 85% dos contratos celebrados foram na modalidade de “financiamento na planta”, 13% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) e 2% financiamento próprio.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

Etapas	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"> <li>✓ Possuem substância comercial;</li> <li>✓ O recebimento da contraprestação é provável;</li> <li>✓ Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados</li> <li>✓ Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</li> </ul>
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 adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
  - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- ✓ Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber
- ✓ Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- ✓ As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

As controladas em conjunto e coligadas reconhecem como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e



corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados como “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

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

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

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

#### *Distratos*

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

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

#### (b) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (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.

#### (c) Custo de empréstimos

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

(d) Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativo imobilizado

A Companhia e seus empreendimentos avaliam, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) ativo imobilizado. Em 2020 e 2019, não foi necessário registrar perdas de impairment, uma vez que nossos testes não indicaram perda.

(e) Instrumentos financeiros

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

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

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

*Ativos financeiros*

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

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

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros da Companhia, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 18 (b):

- ✓ Caixa e equivalentes de caixa - Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- ✓ Títulos e valores mobiliários - Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos 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 (a) acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- ✓ Créditos com empresas ligadas - Correspondem a valores a receber de controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de mútuo.

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

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

#### *Passivos financeiros*

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

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

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

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

#### *Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros*

As controladas em conjunto e coligadas constituem provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, as controladas em conjunto e coligadas realizam o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem simplificada está

em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

As controladas em conjunto e coligadas apresentam como política, a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

As controladas em conjunto e coligadas também constituem provisão para risco de crédito para outras contas a receber, principalmente relacionados com parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária cuja recuperação é duvidosa, com base em análises individualizadas.

As controladas em conjunto e coligadas não identificou redução ao valor recuperável de aplicações financeiras.

As controladas em conjunto e coligadas revisam periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(f) Imóveis a comercializar (registrados nas investidas da Companhia)

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são registrados pelo valor do custo incorrido de cada unidade, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados, no reconhecimento inicial, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

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

(g) 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, SPE ou SCP com controle compartilhado ou coligada.

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

(h) 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.

(i) Depreciação do imobilizado

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

(j) 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.

(k) Provisões

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

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

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

(l) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis, registrada nas investidas da Companhia, são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item 2.2 (a) acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

(m) Programa de opções de compra de ações

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

(n) Tributação

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

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

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

*Imposto de renda e contribuição social*

*Impostos correntes*

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

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

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

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



alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSSL 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 e 2,08 % no RET.

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

#### (o) Segmento operacional

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

#### (p) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

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

#### (q) Uso de estimativas

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

Estimativas e premissas significativas são utilizadas na Companhia, suas controladas em conjunto e suas coligadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos; da provisão para manutenção de imóveis; da

depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e risco de crédito.

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.

(r) Moeda funcional e de apresentação

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

(s) Lucro por ação

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

(t) Arrendamento

*Arrendamentos em que a Companhia é um arrendador*

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

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

*Arrendamentos em que a Companhia é arrendatário*

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

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

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

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa



inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Como arrendatário, a Companhia identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal e sedes regionais. Os referidos contratos têm vigência entre três e cinco anos e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período.

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

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

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

### **3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamento emitidos e ainda não adotadas**

#### **3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

Não há nenhuma nova norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2020 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras da Companhia. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

#### **3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados**

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se aplicável, quando entrarem em vigor.

- Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06/IFRS 16)
- Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)
- Contratos onerosos (alterações ao CPC 25 - IAS 37)
- Imobilizado - Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27 - IAS 16)
- Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Melhorias anuais para normas IFRS - 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- IFRS 17 Contratos de Seguros

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

A composição em 31 de dezembro é como segue:

	31/12/20	31/12/19
Caixa e bancos	102	131
	<b>102</b>	<b>131</b>
Aplicações financeiras:		
Certificado de depósito bancários (CDB)	31	522
Total	<b>133</b>	<b>653</b>

As aplicações financeiras se referem a CDBs e têm rendimentos médios equivalentes a 100,87% do CDI (102% do CDI em 31 de dezembro de 2019) e cláusula de resgate imediato sem qualquer penalização.

#### 5. Títulos e valores mobiliários

A Companhia possui aplicações em fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo de sua acionista MRV Engenharia e Participações S.A., administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. Em 31 de dezembro de 2020, o referido fundo apresentou rendimento médio equivalente a 93,09% do CDI (98,23% do CDI em 31 de dezembro de 2019).

A composição da carteira do fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada conforme segue:

	31/12/20	31/12/19
Letras financeiras do tesouro (LFT)	13.814	9.987
Operações compromissadas	10.877	9.183
Títulos públicos e privados	17.535	4.656
Debêntures	1.823	4.009
Fundos de investimentos não restritos	24.004	934
Certificados de depósitos a prazo	3.260	377
Total	<b>71.313</b>	<b>29.146</b>

#### 6. Contas a receber

	Nota	31/12/20			31/12/19		
		Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Total
Recuperação despesas obras		6	-	6	38	-	38
Créditos com empresas ligadas	13 (c)	3.365	51.566	54.931	5.256	46.714	51.970
Créditos com partes relacionadas	13 (d)	883	14.318	15.201	1.339	13.972	15.311
Total		<b>4.254</b>	<b>65.884</b>	<b>70.138</b>	<b>6.633</b>	<b>60.686</b>	<b>67.319</b>

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

## 7. Participações societárias

As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do Exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	2020	2019	31/12/20	31/12/19	2020	2019
<b>Controladas em conjunto:</b>										
SCP St Afonsos	34,00%	34,00%	211	1.999	(2.070)	(377)	72	680	(704)	(128)
Outras 14 SCPs			1.485	2.538	(3.807)	(3.429)	678	964	(1.229)	(1.257)
MRV PRIME Parati Luiz SPE LTDA.	60,00%	60,00%	1.788	3.758	(175)	5.981	1.073	2.255	(105)	3.589
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	70,00%	70,00%	4.391	5.511	(193)	(2.727)	3.073	3.857	(135)	(1.909)
MRV PRIME Silco SPE LTDA.	37,50%	25,00%	(3.801)	(1.910)	(1.764)	(957)	(1.425)	(477)	(662)	(239)
Pq Belle Nature SPE LTDA.	35,00%	35,00%	5.299	9.689	(1.637)	(3.032)	1.855	3.391	(573)	(1.061)
Pq Castelo De Gibraltar SPE LTDA.	35,00%	35,00%	23.744	7.871	15.857	3.472	8.311	2.755	5.550	1.215
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	35,00%	35,00%	3.070	4.599	(959)	(2.308)	1.074	1.610	(336)	(808)
Top Taguatinga II SPE LTDA.	30,00%	30,00%	(1.244)	2.517	(3.760)	42	(373)	755	(1.128)	13
Outras 24 SPEs			(7.997)	(126)	(6.909)	(9.791)	(3.016)	(189)	(1.281)	(3.283)
Juros capitalizados			-	-	-	-	2.205	2.401	(166)	(96)
<b>Total das controladas em conjunto</b>			<b>26.946</b>	<b>36.446</b>	<b>(5.417)</b>	<b>(13.126)</b>	<b>13.527</b>	<b>18.002</b>	<b>(769)</b>	<b>(3.964)</b>
<b>Coligadas:</b>										
SCP Area Alvorecer	50,00%	50,00%	4.270	4.069	3.940	370	2.135	2.034	1.970	185
SCP Area Divisa	50,00%	50,00%	2.419	6.211	329	3.443	1.209	3.105	165	1.722
SCP Area G10 Emp 01	50,00%	50,00%	8.183	2.409	3.605	(64)	4.091	1.204	1.803	(32)
SCP Area G10 Emp 02	50,00%	50,00%	7.621	282	1.297	(1)	3.810	140	649	(1)
SCP Area Vanilla Scp Viver 2	50,00%	50,00%	4.088	7.950	3.793	5.004	2.044	3.975	1.897	2.502
SCP Castello Di Moura	50,00%	50,00%	8.584	1.367	6.687	36	4.291	683	3.344	18
SCP Creche Alexandrina	50,00%	50,00%	5.855	12.700	2.568	3.194	2.928	6.350	1.284	1.597
SCP Dunas 2	60,00%	60,00%	9.744	657	5.220	42	5.847	394	3.132	25
SCP Fernando Costa A	50,00%	50,00%	15.724	8.536	4.181	(10)	7.862	4.268	2.091	(5)
SCP Fernando Costa B	50,00%	50,00%	4.537	6.561	(455)	4.128	2.268	3.281	(228)	2.064
SCP Gran Club e Gran Oasis	50,00%	50,00%	23.716	8.004	11.155	347	11.859	4.003	5.578	174
SCP Parque Gran Jardim	60,00%	60,00%	17.142	1.703	9.703	(187)	10.285	1.022	5.822	(112)
SCP Parque Gran Valley	60,00%	60,00%	14.802	1.722	5.299	-	8.882	1.034	3.179	-
SCP Parque Gran Vitta	60,00%	60,00%	7.878	22.342	(1.335)	11.722	4.727	13.405	(801)	7.033
SCP Portobelo	35,00%	35,00%	2.897	5.812	100	2.429	1.014	2.034	35	850
SCP Qnm29	30,00%	30,00%	9.554	10.944	4.106	337	2.866	3.283	1.232	101
SCP Rio Verde	60,00%	60,00%	7.688	12.509	5.492	4.499	4.613	7.506	3.295	2.699
Outras 74 SCPs			160.950	97.070	10.294	(4.912)	30.997	10.583	(335)	(701)
MRV PRIME Campo Grande Parte A SPE	60,00%	60,00%	5.140	615	6.473	346	3.084	369	3.884	208
MRV Prime Proj Goiás B SPE LTDA.	60,00%	60,00%	834	1.144	(302)	(1.516)	500	686	(181)	(910)
MRV Prime Proj Goiás D SPE LTDA.	35,00%	35,00%	2.984	7.676	(1.065)	5.285	1.044	2.686	(373)	1.850
Mrv Prime Proj Mt A2 Inc SPE LTDA.	50,00%	50,00%	7.256	246	6.917	(70)	3.629	124	3.459	(35)
MRV Prime Proj Palmas C SPE LTDA.	40,00%	40,00%	2.205	701	1.503	(1)	882	280	601	0
Mrv Prime Proj. Mt S SPE LTDA.	50,00%	50,00%	4.412	2.831	3.308	2.974	2.206	1.415	1.654	1.487
Mrv Prime Proj. Mt U SPE LTDA.	50,00%	50,00%	4.089	(5)	3.817	(10)	2.044	(3)	1.909	(5)
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE	60,00%	60,00%	6.918	12.738	830	4.365	4.150	7.642	498	2.619
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE	50,00%	50,00%	7.717	5.989	2.998	3.420	3.857	2.991	1.498	1.398
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA.	40,00%	40,00%	217	3.366	(2.180)	(2.984)	87	1.346	(872)	(1.194)
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA.	70,00%	70,00%	3.720	4.621	(882)	(2.805)	2.604	3.235	(617)	(1.964)
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	8.480	10.845	11.065	9.975	4.240	5.422	5.533	4.870
MRV Prime Projeto MT H Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	3.959	8.239	4	5.615	2.376	4.943	2	3.369
MRV Prime Projeto MT K Incorp. SPE LTDA.	50,00%	50,00%	4.954	2.666	8.106	2.545	2.477	1.333	4.053	1.273
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	6.013	7.896	2.607	4.367	3.608	4.737	1.564	2.620
MRV Prime Projeto MT M Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	10.008	11.687	11.037	11.397	6.005	7.012	6.622	6.838
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	17.333	32.019	15.278	31.102	10.400	19.211	9.167	18.661
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	4.272	-	3.222	(20)	2.563	-	1.933	(12)
MRV Prime Projeto MT Q Incorp. SPE LTDA.	60,00%	60,00%	4.909	14.067	(61)	14.920	2.946	8.440	(37)	8.952
Mrv Prime Projeto Mt I2 SPE LTDA.	50,00%	50,00%	8.016	390	7.626	38	4.008	195	3.813	19
MRV Prime Projeto Palmas A SPE LTDA.	40,00%	40,00%	16.083	26.863	5.019	18.740	6.434	10.746	2.007	7.496
MRV PRIME XVI SPE LTDA.	50,00%	50,00%	2.207	2.370	(131)	(1.210)	1.104	1.185	(66)	(605)
Parque Castelo De Udine SPE LTDA.	60,00%	60,00%	2.385	7.913	929	7.259	1.431	4.748	557	4.355
Projeto Goiás I SPE LTDA.	35,00%	35,00%	5.367	12.116	1.047	8.306	1.878	4.240	366	2.907
Projeto Goiás II SPE LTDA.	45,00%	45,00%	21.893	25.278	3.068	12.963	9.852	11.375	1.381	5.833
Outras 204 SPEs			253.769	345.351	80.324	137.854	13.156	17.945	(4)	977
Juros capitalizados			-	-	-	-	6.268	6.242	(2.381)	(1.998)
<b>Total das coligadas</b>			<b>730.792</b>	<b>758.470</b>	<b>246.536</b>	<b>303.232</b>	<b>214.561</b>	<b>196.850</b>	<b>80.082</b>	<b>87.127</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>			<b>757.738</b>	<b>794.916</b>	<b>241.119</b>	<b>290.106</b>	<b>228.088</b>	<b>214.852</b>	<b>79.313</b>	<b>83.163</b>
Investimentos							243.258	225.985		
Passivo a descoberto - Investimentos							(15.170)	(11.133)		
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>							<b>228.088</b>	<b>214.852</b>		

Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:</b>					
<b>Controladas em conjunto:</b>					
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	1.644	1.039	(1.933)	-	<b>750</b>
Sociedade de propósito específico (SPE's)	13.957	(4.715)	1.330	-	<b>10.572</b>
Juros capitalizados	2.401	-	(166)	(29)	<b>2.205</b>
<b>Total das controladas em conjunto</b>	<b>18.002</b>	<b>(3.676)</b>	<b>(769)</b>	<b>(29)</b>	<b>13.527</b>
<b>Coligadas:</b>					
Sociedades em cotas de participação (SPC's)	68.304	9.312	34.112	-	<b>111.728</b>
Sociedade de propósito específico (SPE's)	122.304	(74.090)	48.351	-	<b>96.565</b>
Juros capitalizados	6.242	-	(2.381)	2.407	<b>6.268</b>
<b>Total das coligadas</b>	<b>196.850</b>	<b>(64.778)</b>	<b>80.082</b>	<b>2.407</b>	<b>214.561</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>214.852</b>	<b>(68.454)</b>	<b>79.313</b>	<b>2.378</b>	<b>228.088</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>225.985</b>	<b>(69.147)</b>	<b>84.043</b>	<b>2.378</b>	<b>243.258</b>
Passivo a descoberto - Investimentos	(11.133)	693	(4.730)	-	<b>(15.170)</b>
<b>Total</b>	<b>214.852</b>	<b>(68.454)</b>	<b>79.313</b>	<b>2.378</b>	<b>228.088</b>
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b>					
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>155.342</b>	<b>(27.382)</b>	<b>83.163</b>	<b>3.728</b>	<b>214.851</b>

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	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<b>Controladas em conjunto:</b>						
SCP St Afonsos	234	167	109	166	343	333
Outras 14 SCPs - Controle Compartilhado	1.101	1.224	2.204	2.540	3.305	3.764
MRV PRIME Parati Luiz SPE LTDA.	1.167	3.092	1.052	1.528	2.219	4.620
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	2.059	2.537	2.531	3.310	4.590	5.847
MRV PRIME Silco SPE LTDA.	198	1.168	801	443	999	1.611
Pq Belle Nature SPE LTDA.	3.078	4.980	2.558	5.411	5.636	10.391
Pq Castelo De Gibraltar SPE LTDA.	22.727	19.803	6.714	3.196	29.441	22.999
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	1.185	2.133	2.041	2.601	3.226	4.734
Top Taguatinga II SPE LTDA.	3.177	3.516	1.236	1.663	4.413	5.179
Outras 24 SPEs - Controle Compartilhado	31.419	19.485	25.402	52.104	56.821	71.589
<b>Total das Controladas em conjunto</b>	<b>66.345</b>	<b>58.105</b>	<b>44.648</b>	<b>72.962</b>	<b>110.993</b>	<b>131.067</b>
<b>Coligadas:</b>						
SCP Area Alvorecer	2.016	4.163	2.688	925	4.704	5.088
SCP Area Divisa	1.381	5.817	1.298	2.548	2.679	8.365
SCP Area G10 Emp 01	7.493	3.881	2.626	669	10.119	4.550
SCP Area G10 Emp 02	9.147	286	1.369	-	10.516	286
SCP Area Vanilla Scp Viver 2	2.696	7.810	2.657	3.802	5.353	11.612
SCP Castello Di Moura	6.841	2.658	3.564	494	10.405	3.152
SCP Creche Alexandrina	3.115	11.927	3.412	3.371	6.527	15.298
SCP Dunas 2	11.213	2.543	1.775	199	12.988	2.742
SCP Fernando Costa A	15.338	7.917	2.757	866	18.095	8.783
SCP Fernando Costa B	3.306	7.603	2.665	3.237	5.971	10.840
SCP Gran Club e Gran Oasis	19.683	12.407	9.305	1.253	28.988	13.660
SCP Parque Gran Jardim	18.979	8.380	7.584	1.130	26.563	9.510
SCP Parque Gran Vitta	22.836	11.117	6.245	-	29.081	11.117
SCP Parque Gran Valley	6.772	27.715	5.437	4.904	12.209	32.619
SCP Portobelo	1.891	4.629	1.394	2.296	3.285	6.925
SCP Qnm29	8.983	11.385	2.998	2.817	11.981	14.202
SCP Rio Verde	6.717	16.710	4.080	2.726	10.797	19.436
Outras 74 SCPs - Coligadas	207.879	159.091	174.089	28.334	381.968	187.425
MRV PRIME Campo Grande Parte A SPE LTDA.	3.627	5.835	3.118	1.091	6.745	6.926
MRV Prime Proj Goiás B SPE LTDA.	1.129	2.578	1.306	2.013	2.435	4.591
MRV Prime Proj Goiás D SPE LTDA.	1.304	6.551	2.164	2.708	3.468	9.259
Mrv Prime Proj Mt A2 SPE LTDA.	7.091	3.049	2.252	360	9.343	3.409
MRV Prime Proj Palmas C SPE LTDA.	7.101	2.708	860	105	7.961	2.813
Mrv Prime Proj. Mt S SPE LTDA.	2.454	12.946	2.568	1.781	5.022	14.727
Mrv Prime Proj. Mt U SPE LTDA.	14.952	158	1.659	-	16.611	158
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE LTDA.	2.711	8.956	4.592	5.989	7.303	14.945
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE LTDA.	11.604	13.293	6.888	7.882	18.492	21.175
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA.	1.172	2.372	1.125	2.112	2.297	4.484
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA.	1.792	2.905	2.057	2.131	3.849	5.036
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE LTDA.	6.661	20.377	4.464	3.615	11.125	23.992
MRV Prime Projeto MT H Incorp. SPE LTDA.	1.836	6.668	2.531	3.623	4.367	10.291
MRV Prime Projeto MT K Incorp. SPE LTDA.	3.102	10.548	2.840	1.740	5.942	12.288
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE LTDA.	2.051	7.416	4.507	3.954	6.558	11.370
MRV Prime Projeto MT M Incorp. SPE LTDA.	6.811	17.723	4.456	4.560	11.267	22.283
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE LTDA.	8.251	34.032	8.758	9.087	17.009	43.119
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE LTDA.	21.223	768	1.178	10.437	22.401	11.205
MRV Prime Projeto MT Q Incorp. SPE LTDA.	2.801	12.797	2.835	4.579	5.636	17.376
Mrv Prime Projeto Mt I2 SPE LTDA.	15.803	3.641	1.622	129	17.425	3.770
MRV Prime Projeto Palmas A SPE LTDA.	11.334	31.164	8.452	15.117	19.786	46.281
MRV PRIME XVI SPE LTDA.	1.023	1.246	1.352	1.737	2.375	2.983
Parque Castelo De Udine SPE LTDA.	941	7.974	1.837	2.508	2.778	10.482
Projeto Goiás I SPE LTDA.	3.314	18.401	3.852	7.143	7.166	25.544
Projeto Goiás II SPE LTDA.	17.032	21.554	6.401	9.118	23.433	30.672
Outras 204 SPEs – Coligadas	431.529	445.028	461.047	243.090	892.576	688.118
<b>Total das Coligadas</b>	<b>944.935</b>	<b>1.006.727</b>	<b>780.664</b>	<b>406.180</b>	<b>1.725.599</b>	<b>1.412.907</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>1.011.280</b>	<b>1.064.832</b>	<b>825.312</b>	<b>479.142</b>	<b>1.836.592</b>	<b>1.543.974</b>

	Passivo e patrimônio líquido							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<b>Controladas em conjunto:</b>								
SCP St Afonsos	(1.746)	(1.777)	1.878	111	211	1.999	343	333
Outras 14 SCPs - Controle Compartilhado	334	80	1.486	1.146	1.485	2.538	3.305	3.764
MRV PRIME Parati Luiz SPE LTDA.	(2.863)	(2.602)	3.294	3.464	1.788	3.758	2.219	4.620
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	199	273	-	63	4.391	5.511	4.590	5.847
MRV PRIME Silco SPE LTDA.	3.593	2.559	1.207	962	(3.801)	(1.910)	999	1.611
Pq Belle Nature SPE LTDA.	233	393	104	309	5.299	9.689	5.636	10.391
Pq Castelo De Gibraltar SPE LTDA.	3.088	5.904	2.609	9.224	23.744	7.871	29.441	22.999
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	5	(8)	151	143	3.070	4.599	3.226	4.734
Top Taguatinga II SPE LTDA.	3.910	50	1.747	2.612	(1.244)	2.517	4.413	5.179
Outras 24 SPEs - Controle Compartilhado	57.729	47.441	7.089	24.274	(7.997)	(126)	56.821	71.589
<b>Total das Controladas em conjunto</b>	<b>64.482</b>	<b>52.313</b>	<b>19.565</b>	<b>42.308</b>	<b>26.946</b>	<b>36.446</b>	<b>110.993</b>	<b>131.067</b>
<b>Coligadas:</b>								
SCP Area Alvorecer	218	940	216	79	4.270	4.069	4.704	5.088
SCP Area Divisa	131	1.036	129	1.118	2.419	6.211	2.679	8.365
SCP Area G10 Emp 01	258	701	1.678	1.440	8.183	2.409	10.119	4.550
SCP Area G10 Emp 02	580	5	2.315	(1)	7.621	282	10.516	286
SCP Area Vanilla Scp Viver 2	684	2.503	581	1.159	4.088	7.950	5.353	11.612
SCP Castello Di Moura	1.432	1.190	389	595	8.584	1.367	10.405	3.152
SCP Creche Alexandrina	339	2.307	333	291	5.855	12.700	6.527	15.298
SCP Dunas 2	2.261	703	983	1.382	9.744	657	12.988	2.742
SCP Fernando Costa A	1.957	155	414	92	15.724	8.536	18.095	8.783
SCP Fernando Costa B	1.128	3.750	306	529	4.537	6.561	5.971	10.840
SCP Gran Club e Gran Oasis	2.470	3.340	2.802	2.316	23.716	8.004	28.988	13.660
SCP Parque Gran Jardim	5.639	2.013	3.782	5.794	17.142	1.703	26.563	9.510
SCP Parque Gran Valley	8.802	965	5.477	8.430	14.802	1.722	29.081	11.117
SCP Parque Gran Vitta	2.518	7.460	1.813	2.817	7.878	22.342	12.209	32.619
SCP Portobelo	241	819	147	294	2.897	5.812	3.285	6.925
SCP Qnm29	1.227	1.475	1.200	1.783	9.554	10.944	11.981	14.202
SCP Rio Verde	1.868	5.082	1.241	1.845	7.688	12.509	10.797	19.436
Outras 74 SCPs - Coligadas	87.637	63.738	133.381	26.617	160.950	97.070	381.968	187.425
MRV PRIME Campo Grande Parte A SPE LTDA.	709	4.554	896	1.757	5.140	615	6.745	6.926
MRV Prime Proj Goiás B SPE LTDA.	1.466	3.143	135	304	834	1.144	2.435	4.591
MRV Prime Proj Goiás D SPE LTDA.	247	1.080	237	503	2.984	7.676	3.468	9.259
Mrv Prime Proj Mt A2 Inc SPE LTDA.	1.278	1.960	809	1.203	7.256	246	9.343	3.409
MRV Prime Proj Palmas C SPE LTDA.	4.357	1.510	1.399	602	2.205	701	7.961	2.813
Mrv Prime Proj. Mt S SPE LTDA.	380	8.083	230	3.813	4.412	2.831	5.022	14.727
Mrv Prime Proj. Mt U SPE LTDA.	10.045	164	2.477	(1)	4.089	(5)	16.611	158
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE LTDA.	141	1.441	244	766	6.918	12.738	7.303	14.945
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE LTDA.	6.893	11.605	3.882	3.581	7.717	5.989	18.492	21.175
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA.	1.862	631	218	487	217	3.366	2.297	4.484
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA.	82	333	47	82	3.720	4.621	3.849	5.036
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE LTDA.	1.552	10.227	1.093	2.920	8.480	10.845	11.125	23.992
MRV Prime Projeto MT H Incorp. SPE LTDA.	221	1.762	187	290	3.959	8.239	4.367	10.291
MRV Prime Projeto MT K Incorp. SPE LTDA.	540	7.859	448	1.763	4.954	2.666	5.942	12.288
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE LTDA.	385	3.740	160	(266)	6.013	7.896	6.558	11.370
MRV Prime Projeto MT M Incorp. SPE LTDA.	728	9.109	531	1.487	10.008	11.687	11.267	22.283
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE LTDA.	270	7.718	(594)	3.382	17.333	32.019	17.009	43.119
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE LTDA.	13.715	1.935	4.414	9.270	4.272	-	22.401	11.205
MRV Prime Projeto MT Q Incorp. SPE LTDA.	375	2.691	352	618	4.909	14.067	5.636	17.376
Mrv Prime Projeto Mt I2 SPE LTDA.	8.737	2.019	672	1.361	8.016	390	17.425	3.770
MRV Prime Projeto Palmas A SPE LTDA.	2.112	10.313	1.591	9.105	16.083	26.863	19.786	46.281
MRV PRIME XVI SPE LTDA.	103	364	65	249	2.207	2.370	2.375	2.983
Parque Castelo De Udine SPE LTDA.	183	2.181	210	388	2.385	7.913	2.778	10.482
Projeto Goiás I SPE LTDA.	991	12.319	808	1.109	5.367	12.116	7.166	25.544
Projeto Goiás II SPE LTDA.	1.071	4.492	469	902	21.893	25.278	23.433	30.672
Outras 204 SPEs - Coligadas	377.714	247.267	261.093	95.500	253.769	345.351	892.576	688.118
<b>Total das coligadas</b>	<b>555.547</b>	<b>456.682</b>	<b>439.260</b>	<b>197.755</b>	<b>730.792</b>	<b>758.470</b>	<b>1.725.599</b>	<b>1.412.907</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>620.029</b>	<b>508.995</b>	<b>458.825</b>	<b>240.063</b>	<b>757.738</b>	<b>794.916</b>	<b>1.836.592</b>	<b>1.543.974</b>



	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Controladas em conjunto:</b>												
SCP St Afonsos	(47)	166	(1.850)	(249)	(162)	(356)	-	67	(11)	(5)	(2.070)	(377)
Outras 14 SCPs - Controle Compartilhado	(639)	(279)	(2.165)	(1.572)	(967)	(1.633)	54	93	(90)	(38)	(3.807)	(3.429)
MRV PRIME Parati Luiz SPE LTDA.	(111)	17.377	(233)	(10.246)	(150)	(830)	324	24	(5)	(344)	(175)	5.981
MRV PRIME Pq Chap Mantiqueira SPE LTDA.	(48)	(2.268)	(378)	(1.263)	(169)	(468)	411	1.356	(9)	(84)	(193)	(2.727)
MRV PRIME Silco SPE LTDA.	(51)	(47)	(244)	(174)	(1.489)	(748)	21	11	(1)	1	(1.764)	(957)
Pq Belle Nature SPE LTDA.	81	3.627	(872)	(5.625)	(911)	(1.522)	74	630	(9)	(142)	(1.637)	(3.032)
Pq Castelo De Gibraltar SPE LTDA.	48.127	10.785	(28.762)	(6.138)	(2.505)	(950)	(12)	(5)	(991)	(220)	15.857	3.472
Pq Castelo San Marino SPE LTDA.	(262)	1.521	(778)	(3.261)	(278)	(1.062)	364	556	(5)	(62)	(959)	(2.308)
Top Taguatinga II SPE LTDA.	1.175	977	(3.937)	(397)	(1.060)	(962)	101	455	(39)	(31)	(3.760)	42
Outras 24 SPEs - Controle Compartilhado	7.355	1.544	(8.994)	(8.187)	(5.857)	(4.366)	821	1.358	(234)	(140)	(6.909)	(9.791)
<b>Total das Controladas em conjunto</b>	<b>55.580</b>	<b>33.403</b>	<b>(48.213)</b>	<b>(37.112)</b>	<b>(13.548)</b>	<b>(12.897)</b>	<b>2.158</b>	<b>4.545</b>	<b>(1.394)</b>	<b>(1.065)</b>	<b>(5.417)</b>	<b>(13.126)</b>

	Resultados											
	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do exercício	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Coligadas:</b>												
SCP Area Alvorecer	14.258	1.921	(9.331)	(1.326)	(757)	(185)	71	(1)	(301)	(39)	3.940	370
SCP Area Divisa	4.213	10.678	(3.497)	(6.417)	(301)	(601)	(2)	2	(84)	(219)	329	3.443
SCP Area G10 Emp 01	13.385	1.033	(8.516)	(752)	(990)	(321)	(7)	(2)	(267)	(22)	3.605	(64)
SCP Area G10 Emp 02	5.287	-	(3.412)	-	(469)	-	(3)	(1)	(106)	-	1.297	(1)
SCP Area Vanilla Scop Viver 2	16.117	13.208	(10.894)	(6.113)	(1.098)	(1.824)	(11)	-	(321)	(267)	3.793	5.004
SCP Castello Di Moura	19.428	822	(11.397)	(552)	(957)	(220)	(9)	(2)	(378)	(12)	6.687	36
SCP Creche Alexandrina	16.945	9.196	(12.976)	(5.325)	(1.062)	(511)	(2)	(5)	(337)	(161)	2.568	3.194
SCP Dunas 2	14.054	253	(7.950)	(165)	(603)	(41)	(4)	-	(277)	(5)	5.220	42
SCP Fernando Costa A	13.851	1.281	(8.410)	(920)	(981)	(344)	(2)	(2)	(277)	(25)	4.181	(10)
SCP Fernando Costa B	3.191	21.607	(3.256)	(15.842)	(388)	(1.203)	64	25	(66)	(459)	(455)	4.128
SCP Gran Club e Gran Oasis	36.436	2.029	(22.660)	(1.392)	(1.997)	(248)	153	(3)	(777)	(39)	11.155	347
SCP Parque Gran Jardim	25.176	1.273	(13.427)	(872)	(1.542)	(560)	10	(3)	(514)	(25)	9.703	(187)
SCP Parque Gran Valley	16.841	-	(10.085)	-	(1.124)	-	(2)	-	(331)	-	5.299	-
SCP Parque Gran Vitta	21.476	24.778	(20.385)	(11.424)	(2.001)	(1.145)	15	24	(440)	(511)	(1.335)	11.722
SCP Portobelo	887	15.525	(723)	(11.984)	(80)	(826)	36	43	(20)	(329)	100	2.429
SCP Qnm29	24.351	6.519	(17.024)	(4.565)	(2.709)	(1.504)	(14)	25	(498)	(138)	4.106	337
SCP Rio Verde	21.668	13.839	(14.251)	(8.238)	(1.577)	(802)	89	(19)	(437)	(281)	5.492	4.499
Outras 74 SCPs - Coligadas	563.491	586.859	(544.224)	(588.516)	(9.458)	(3.583)	2.408	669	(1.923)	(341)	10.294	(4.912)
MRV PRIME Campo Grande Parte A SPE LTDA.	20.614	3.124	(12.666)	(2.134)	(1.050)	(581)	1	1	(426)	(64)	6.473	346
MRV Prime Proj Goiás B SPE LTDA.	471	7.589	(888)	(8.394)	(122)	(521)	252	(17)	(15)	(173)	(302)	(1.516)
MRV Prime Proj Goiás D SPE LTDA.	639	20.576	(1.736)	(13.841)	(61)	(1.038)	109	31	(16)	(443)	(1.065)	5.285
Miv Prime Proj Mt A2 Inc SPE LTDA.	19.267	538	(10.982)	(337)	(982)	(258)	(3)	(3)	(383)	(10)	6.917	(70)
MRV Prime Proj Palmas C SPE LTDA.	4.977	107	(3.050)	(71)	(320)	(36)	(2)	1	(102)	(2)	1.503	(1)
Miv Prime Proj. Mt S SPE LTDA.	10.605	8.387	(6.550)	(4.622)	(528)	(635)	(15)	2	(204)	(158)	3.308	2.974
Miv Prime Proj. Mt U SPE LTDA.	11.642	-	(6.654)	-	(940)	(9)	(2)	(1)	(229)	-	3.817	(10)
MRV PRIME Projeto Campo Grande I SPE LTDA.	4.737	15.992	(3.637)	(9.588)	(1.215)	(2.467)	1.068	790	(123)	(362)	830	4.365
MRV PRIME Projeto Campo Grande J SPE LTDA.	12.648	14.361	(8.612)	(9.453)	(1.043)	(1.187)	277	(15)	(272)	(286)	2.998	3.420
MRV Prime Projeto MT B Incorp. SPE LTDA.	(924)	917	(1.318)	(3.740)	(228)	(281)	276	144	14	(24)	(2.180)	(2.984)
MRV Prime Projeto MT C Incorp. SPE LTDA.	157	(908)	(732)	(1.660)	(552)	(1.023)	261	843	(16)	(57)	(882)	(2.805)
MRV Prime Projeto MT D Incorp. SPE LTDA.	27.725	23.444	(14.583)	(11.675)	(1.504)	(1.353)	(21)	45	(552)	(486)	11.065	9.975
MRV Prime Projeto MT H Incorp. SPE LTDA.	(23)	16.087	(472)	(9.604)	(130)	(919)	648	429	(19)	(378)	4	5.615
MRV Prime Projeto MT K Incorp. SPE LTDA.	25.095	7.471	(15.559)	(4.263)	(971)	(533)	(6)	2	(453)	(132)	8.106	2.545
MRV Prime Projeto MT L Incorp. SPE LTDA.	3.676	13.915	(1.150)	(8.078)	(486)	(1.368)	664	251	(97)	(353)	2.607	4.367
MRV Prime Projeto MT M Incorp. SPE LTDA.	29.420	28.569	(16.032)	(15.192)	(1.696)	(1.484)	(87)	17	(568)	(513)	11.037	11.397
MRV Prime Projeto MT N Inc. SPE LTDA.	41.509	67.457	(22.730)	(31.880)	(2.583)	(3.262)	(120)	59	(798)	(1.272)	15.278	31.102
MRV Prime Projeto Mt P Inc. SPE LTDA.	10.648	-	(6.451)	-	(762)	(18)	(4)	(2)	(209)	-	3.222	(20)
MRV Prime Projeto MT Q Incorp. SPE LTDA.	1.565	38.590	(1.550)	(21.087)	(333)	(1.829)	299	20	(42)	(774)	(61)	14.920
Miv Prime Projeto Mt I2 SPE LTDA.	19.377	157	(9.981)	(113)	(1.385)	(3)	(4)	-	(381)	(3)	7.626	38
MRV Prime Projeto Palmas A SPE LTDA.	23.835	47.010	(16.341)	(23.488)	(2.668)	(3.897)	731	124	(538)	(1.009)	5.019	18.740
MRV PRIME XVI SPE LTDA.	67	(467)	(151)	(569)	(249)	(666)	208	512	(6)	(20)	(131)	(1.210)
Parque Castelo De Udine SPE LTDA.	2.690	23.200	(1.594)	(14.332)	(340)	(1.202)	248	33	(75)	(440)	929	7.259
Projeto Goiás I SPE LTDA.	10.706	37.021	(8.063)	(25.476)	(1.583)	(2.550)	229	37	(242)	(726)	1.047	8.306
Projeto Goiás II SPE LTDA.	9.394	46.305	(5.117)	(29.387)	(1.054)	(3.128)	33	170	(188)	(997)	3.068	12.963
Outras 204 SPEs - Coligadas	468.707	615.915	(346.298)	(421.587)	(45.788)	(55.365)	13.928	12.384	(10.225)	(13.493)	80.324	137.854
<b>Total das coligadas</b>	<b>1.590.279</b>	<b>1.746.178</b>	<b>(1.245.315)</b>	<b>(1.334.974)</b>	<b>(96.667)</b>	<b>(99.531)</b>	<b>21.758</b>	<b>16.607</b>	<b>(23.519)</b>	<b>(25.048)</b>	<b>246.536</b>	<b>303.232</b>
<b>Total das coligadas e controladas em conjunto</b>	<b>1.645.859</b>	<b>1.779.581</b>	<b>(1.293.528)</b>	<b>(1.372.086)</b>	<b>(110.215)</b>	<b>(112.428)</b>	<b>23.916</b>	<b>21.152</b>	<b>(24.913)</b>	<b>(26.113)</b>	<b>241.119</b>	<b>290.106</b>

## 8. Imobilizado

As movimentações de imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 foram como segue:

IMOBILIZADO	31/12/20			31/12/19
	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edificações	158	(75)	83	89
Instalações	10	(8)	2	3
Máquinas e Equipamentos	13.018	(4.943)	8.075	7.898
Equipamentos de Informática	1.488	(923)	565	340
Móveis e Utensílios	500	(439)	61	95
Veículos	550	(205)	345	456
Benfeitorias Imov. Terceiros	1.144	(1.018)	126	219
<b>Total Imobilizado</b>	<b>16.868</b>	<b>(7.611)</b>	<b>9.257</b>	<b>9.100</b>

Conforme descrito na nota 2.2 (i), a Companhia revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. As taxas médias anuais de depreciação dos bens do ativo imobilizado eram como seguem: (i) edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros: 20%; (ii) veículos em uso: 20%; (iii) máquinas e equipamentos: 10%; (iv) móveis e utensílios: 10%; (v) equipamentos e instalações de informática: 10%. Os valores do item “fôrmas de alumínio”, bem adquirido para ser utilizado nas controladas em conjunto e coligadas, totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos” no valor de R\$7.868, líquido de depreciação, embora tenham seu método de depreciação baseado na utilização, foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação, que em média são em 500 utilizações. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 a Companhia não possui bens do ativo imobilizado dados como garantia.

## 9. Empréstimos e financiamentos

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a composição e as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

	31/12/20			31/12/19		
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Total
Nota promissória	230.116	-	230.116	8.731	222.727	231.458
Debênture	53	150.000	150.053	96	150.000	150.095
Leasing	36	5	41	20	30	51
	<b>230.205</b>	<b>150.005</b>	<b>380.210</b>	<b>8.847</b>	<b>372.757</b>	<b>381.604</b>
(-) Custo de captação	(759)	(1.483)	(2.242)	(823)	(2.242)	(3.065)
<b>Total</b>	<b>229.446</b>	<b>148.522</b>	<b>377.968</b>	<b>8.024</b>	<b>370.515</b>	<b>378.539</b>

As condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

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

A movimentação dos empréstimos e financiamentos é como segue:

	31/12/20	31/12/19
Saldo Inicial	378.539	380.098
Captações	-	150.000
Encargos financeiros provisionados	13.291	27.071
Custo na captação de recursos	-	(2.992)
Amortização do custo na captação de recursos	819	597
Pagamento de principal	(8.009)	(158.410)
Pagamento de encargos financeiros	(6.672)	(17.825)
<b>Saldo final</b>	<b>377.968</b>	<b>378.539</b>



Composição por vencimento:

Período após a data do balanço	31/12/20	31/12/19
1 ano	229.446	8.024
2 anos	49.264	222.725
3 anos	49.248	48.890
acima de 4 anos	50.010	98.900
Total	377.968	378.539

A 6ª emissão de debêntures é avalizada pela MRV, que responderá solidariamente em caráter irrevogável e irretratável, sobre todas as obrigações assumidas pela Emissora, captação total de R\$150.000, em julho de 2019.

Os recursos foram utilizados para a quitação antecipada, em julho de 2019, do contrato de capital de giro no montante de R\$162.000 que apresentava vencimento entre junho de 2019 e de junho de 2021, sujeito as taxas CDI+1,69% a.a.

O contrato de distribuição de emissão (Nota promissória) é avalizado pela MRV, que responderá de maneira irrevogável e irretratável, como devedora solidária e principal pagadora pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora. Em 2020 a Companhia quitou a 3ª e 4ª série, no valor de R\$8.901.

(a) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Os contratos de capital de giro, contemplados por Nota Promissória e Debênture tem certas obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros de sua avalista MRV, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

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

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

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

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

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

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

Outras obrigações contratuais:

A Companhia e sua avalista MRV Engenharia e Participações S.A. apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 do Código Civil, e os artigos 130, 131 e 794 da Lei 13.105, de 16 março de 2015; cumprir os pagamentos previstos em contrato; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;

itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; garantir o cumprimento de todas as leis; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis; vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

(b) Alocação dos encargos financeiros

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

	2020	2019
Encargos financeiros brutos	13.290	27.077
Encargos financeiros capitalizados em investimentos	(2.378)	(3.728)
Valores registrados no resultado financeiro	10.912	23.349
Encargos financeiros		
Saldo inicial	8.643	7.009
Encargos financeiros capitalizados de debêntures e empréstimos	2.378	3.728
Encargos apropriados ao resultado de equivalência patrimonial	(2.548)	(2.094)
Saldo final de encargos financeiros capitalizados em Investimentos	8.473	8.643

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 3,45% a.a. (7,09% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

## 10. Salários, encargos sociais e benefícios

A composição em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	31/12/20	31/12/19
Salários e encargos	2.674	1.311
Provisão de férias e encargos	2.222	2.322
Outros	472	355
Total	5.368	3.988

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

## 11. Impostos e contribuições a recolher

A composição em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	31/12/20	31/12/19
PIS e COFINS a recolher	746	644
Impostos e contribuições retidos de terceiros	101	78
Impostos e contribuições retidos sobre salários	371	375
Total	1.218	1.097

## 12. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial. Em 31 de dezembro de 2020 a contingência provável refere-se a causa trabalhista, no montante de R\$64 (R\$58 em 31 de dezembro de 2019).

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não há processos cíveis, trabalhistas considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível a serem divulgados nas demonstrações financeiras.

## 13. Partes relacionadas

### (a) Saldos e transações com empresas ligadas

	31/12/20	31/12/19
Mútuo com empresa ligada	1.134	1.081
Obrigações com empresas ligadas	4.306	-
<b>Total</b>	<b>5.440</b>	<b>1.081</b>

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 2,8% para o período de janeiro a dezembro de 2020, e 3,06 % para o período de janeiro a dezembro de 2019.

As operações de mútuo com MRV e certas investidas foram efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção da Companhia. Em 31 de dezembro de 2020 o valor gerado com encargos pela transação de mútuo foi de R\$18, e R\$32 em 31 de dezembro de 2019.

Demais valores correspondem a contas a pagar, decorrentes de nota de débito do aporte de terrenos nas investidas no exercício de 2020, pela acionista MRV Engenharia e Participações, sendo cobrado da Companhia a proporção de participação em cada uma delas, no montante de R\$4.306 em 31 de dezembro de 2020 (saldo nulo em 31 de dezembro de 2019).

### (b) Aplicações financeiras

A Companhia possuía títulos de renda fixa junto ao Banco Inter S.A., empresa controlada pelo acionista Rubens Menin Teixeira de Souza (Acionista da MRV Engenharia), no montante de R\$31 em 31 de dezembro de 2020 e de R\$491 em 31 de dezembro de 2019, cujos rendimentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 foram R\$46 e R\$715, respectivamente.

(c) Créditos com empresas ligadas

As operações de crédito com empresas ligadas são referentes aos aportes operacionais da Companhia em suas investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações, normalmente são realizados em curto período de tempo. O saldo em 31 de dezembro de 2020 é de R\$54.931 (R\$51.970 em 31 de dezembro de 2019).

(d) Créditos com partes relacionadas

A Companhia possui valores a receber de seus acionistas, decorrentes de operações de mútuo, atualizados mensalmente pelo índice da poupança. Em 31 de dezembro de 2020, o montante é de R\$14.318 classificado no não circulante (R\$13.972 em 31 de dezembro 2019).

Demais valores correspondem a contas a receber entre as partes relacionadas, decorrentes de recuperação de despesas das investidas e parceiros, no montante de R\$883 em 31 de dezembro de 2020 (R\$1.339 em 31 de dezembro de 2019).

(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.

	2020	2019
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários de administração	1.053	1.026
Benefícios assistenciais	164	117
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	39	38
<b>Total</b>	<b>1.256</b>	<b>1.181</b>

(f) Contrato de aluguel

Em agosto de 2016, a Companhia assinou contrato de aluguel referente a prédio comercial e vagas de garagens, de propriedade da empresa Conedi Participações Ltda. (“Conedi”). A Conedi tem como sócios o controlador da MRV Engenharia e Participações S.A., acionistas da Companhia, Rubens Menin Teixeira de Souza e os seguintes executivos: Maria Fernanda Menin Teixeira de Souza Maia (Diretora Executiva Jurídica) e Rafael Menin Teixeira de Souza (Diretor Presidente Região I e conselheiro). O contrato tem vigência até dezembro de 2023, é reajustável pelo Índice Geral de Preços – mercado (IGP-M) e em 31 de dezembro de 2020, estabelece pagamento mensal total de R\$6 (R\$4 em 31 de dezembro de 2019).

## 14. Patrimônio líquido

O Capital Social da Companhia em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 46.670 (R\$46.652 em 31 de dezembro 2019).

(a) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações o direito ao recebimento de dividendos ou outras

distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

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

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, não houve distribuição de dividendos em função do prejuízo acumulado nos exercícios anteriores. O lucro apurado no exercício de 2020 foi utilizado para absorver parte do prejuízo acumulado apresentado pela Companhia.

(b) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a Companhia não constituiu reserva legal em virtude do prejuízo acumulado nos exercícios anteriores. O lucro apurado no exercício de 2020 foi utilizado para absorver parte do prejuízo acumulado apresentado pela Companhia.

(c) 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 outubro de 2011 e estabelecem o número de opções e ações a serem outorgadas, bem como as condições de exercício, inclusive prazos. Os executivos e colaboradores da Companhia poderão ser habilitados a participar do referido plano.

A Companhia não registrou a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo, devido ao fato dos valores das opções outorgadas não serem representativa nas demonstrações financeiras.

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

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
1	I	nov/16	364	Até 5 anos	R\$ 0,30	Diretores	06/21
2	I	nov/17	112	Até 5 anos	R\$ 0,50	Diretores	06/22
3	I	nov/18	122	Até 5 anos	R\$ 0,45	Diretores, gestores e colaboradores chave	06/23

A movimentação das opções de cada programa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de Colaboradores	Movimentação 2020 (ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas/Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	4	273	-	(7)	(34)	232
2	4	95	-	(4)	(8)	83
3	12	115	-	(2)	(9)	105
		<b>484</b>	-	<b>(13)</b>	<b>(51)</b>	<b>420</b>
Preço médio ponderado das ações		R\$ 0,74	-	R\$ 0,23	R\$ 0,36	R\$ 0,79

Programa	Quantidade de Colaboradores	Movimentação 2019 (ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas/Canceladas	Exercidas	Saldo final
1	4	309	-	-	(36)	273
2	4	95	-	-	(11)	84
3	12	122	-	-	(6)	115
		<b>526</b>	-	-	<b>(54)</b>	<b>472</b>
Preço médio ponderado das ações		R\$ 0,71	-	-	R\$ 0,36	R\$ 0,79

Programa	Outras informações				
	No de ações exercíveis (mil)	Custos das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
1	232	17	109	0,50	3,50
2	83	4	80	1,52	4,52
3	105	4	100	2,53	5,53
<b>2020</b>	<b>420</b>	<b>25</b>	<b>289</b>	<b>0,88</b>	<b>1,39</b>
2019	472	27	333	1,10	1,35

## 15. Lucro por ação

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

	2020	2019
Lucro básico por ação		
Lucro líquido do período	<b>53.568</b>	48.528
Média ponderada das ações ordinárias (em milhares)	<b>14.138</b>	14.060
Lucro básico por ação	<b><u>3,78894</u></b>	<u>3,45150</u>

## 16. Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	31/12/20	31/12/19
Salários, encargos e benefícios	<b>5.883</b>	5.313
Honorários da Administração	<b>1.026</b>	1.026
Participação no resultado de funcionários e administradores	<b>1.440</b>	-
Consultoria e Serviços	<b>2.189</b>	1.865
Depreciação e amortizações	<b>260</b>	216
Utilidades	<b>113</b>	132
Despesas gerais:		
Viagens e hospedagem	<b>536</b>	877
Serviços de informática	<b>269</b>	195
Combustível e lubrificantes	<b>177</b>	197
Reformas e benfeitorias	<b>32</b>	21
Outras despesas gerais	<b>669</b>	755
Outras	<b>45</b>	105
<b>Total</b>	<b>12.639</b>	10.702

## 17. Despesas e receitas financeiras

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a composição das despesas e receitas financeiras são como segue:

	2020	2019
Despesas financeiras:		
Juros de empréstimos e financiamentos	(10.909)	(23.317)
Juros de contratos de mútuo	(18)	(32)
Taxas, tarifas e impostos	(40)	(39)
Outras despesas financeiras	(1.504)	(1.488)
	<b>(12.471)</b>	<b>(24.876)</b>
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	1.232	2.745
Juros de contratos de mútuo	296	321
Outras receitas financeiras	-	-
	<b>1.528</b>	<b>3.066</b>
Resultado financeiro	<b>(10.943)</b>	<b>(21.810)</b>

## 18. 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 9, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhada na nota 4 e 5) 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 2020 e de 2019, os índices de endividamento são conforme segue:

	31/12/20	31/12/19
Empréstimos e financiamentos	377.968	378.539
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(71.446)	(29.799)
Dívida (caixa) líquida (o)	306.522	348.740
Patrimônio líquido ("PL")	(8.811)	(62.397)
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	(3,48)	(5,59)

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

	31/12/20	31/12/19
<b>Ativos financeiros:</b>		
<b>Custo amortizado</b>	<b>70.240</b>	<b>67.450</b>
Créditos com empresas ligadas	51.566	46.714
Créditos com partes relacionadas	14.318	13.972
Caixa e equivalentes de caixa	102	131
Contas a receber	4.254	6.633
<b>Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)</b>	<b>71.344</b>	<b>29.668</b>
Fundo de investimentos restrito	71.313	29.146
Certificados de depósitos bancários (CDB)	31	522
<b>Passivos financeiros:</b>		
<b>Custo amortizado</b>	<b>383.084</b>	<b>380.456</b>
Empréstimos e financiamentos	377.968	378.539
Fornecedores	5.039	1.880
Outras contas a pagar	77	37

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

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

(c) Gerenciamento de riscos

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

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

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 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2020, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2021 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de



2020 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2020. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2021 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício em 31/12/20	Taxa anual estimada para 2021 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
<b>Cenário provável</b>								
CDI	71.344	(380.168)	(308.824)	3,44%	2,85% (i)	-0,59%	1.822	1.571
TR	14.318	-	14.318	1,99%	1,80% (i)	-0,19%	(27)	(23)
							<b>1.795</b>	<b>1.548</b>
<b>Cenário I</b>								
CDI	71.344	(380.168)	(308.824)	3,44%	3,56%	0,12%	(371)	(320)
TR	14.318	-	14.318	1,99%	1,35%	-0,64%	(92)	(79)
							<b>(463)</b>	<b>(399)</b>
<b>Cenário II</b>								
CDI	71.344	(380.168)	(308.824)	3,44%	4,28%	0,84%	(2.594)	(2.237)
TR	14.318	-	14.318	1,99%	0,90%	-1,09%	(156)	(135)
							<b>(2.750)</b>	<b>(2.372)</b>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(\*) Projeção para o ano 2021.

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

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2021.

### Risco de liquidez

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

### Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Companhia e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos e financiamentos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2020.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	235.740	-	-	166.094	401.834
Passivos não remunerados	5.039	-	-	-	5.039
Total	240.779	-	-	166.094	406.873

A Companhia apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(d) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia está exposta a riscos de crédito em relação a:

Aplicações financeiras: para mitigar o risco de default, a Companhia mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

## 19. Tributos sobre lucro

A Companhia não apresenta base tributável de Imposto de Renda e Contribuição Social no exercício de 2020 e 2019, em função dos prejuízos fiscais acumulados, nos montantes de R\$161.972 e R\$135.825 respectivamente. Adicionalmente, não foram constituídos ativos fiscais diferidos, pois não é provável que lucros tributáveis futuros, estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar seus benefícios.

## 20. 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.

## 21. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras

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

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

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios da Companhia e suas controladas em conjunto e coligadas. Para o saldo de “clientes por incorporação de imóveis” de suas controladas em conjunto e coligadas, houve registro de provisão para risco de crédito adicional, com objetivo de refletir eventuais perdas decorrentes da deterioração do cenário econômico-financeiro provenientes da pandemia da COVID-19.

## **22. Aprovações das demonstrações financeiras**

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela Diretoria em 31 de março de 2021.