

1. Contexto operacional

A Moura Dubeux Engenharia S.A. (“Companhia”), com sede na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, cujas atividades foram iniciadas em agosto de 1987, possui Registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), categoria “B”, nº 21.067, obtido em 23 de agosto de 2007.

Conforme informado na Nota Explicativa nº. 29 de eventos subsequentes, em 12 de fevereiro de 2020 a Companhia realizou o Registro de Oferta Pública de Ações e, dessa forma, com a aprovação pela CVM da conversão de registro de emissor de valores mobiliários da Companhia de categoria “B” para a categoria “A” (“Conversão de Registro da Companhia”), as ações ordinárias de emissão da Companhia foram admitidas à negociação no Novo Mercado, segmento especial de negociação de ações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), disciplinado pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 (“Regulamento do Novo Mercado”), sob o código de negociação “MDNE3”.

A Companhia, por meio de suas controladas e coligadas (“Grupo”, quando referidas em conjunto), as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota explicativa nº 9, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** locação, desmembramento ou loteamento de terrenos; **(c)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; **(d)** gestão e administração de propriedade imobiliária própria ou de terceiros; **(e)** realização de serviços de engenharia; e **(f)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

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

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

Os empreendimentos construídos e/ou em construção no formato de Condomínio, em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, são os seguintes:

- Condomínio Jardim das Acácias - Ed. Antônio Carneiro Leão;
- Condomínio Jardim das Tulipas - Ed. Fernando Correia;
- Condomínio do Ed. Living Tower Andrade Bezerra;
- Condomínio do Ed. Beach Class Ilha do Leite;
- Condomínio do Ed. Beach Class Hotels & Residence;
- Condomínio do Ed. Beach Class Jaqueira Residence;
- Condomínio do Conj. Residencial Pereira de Lucena;
- Condomínio do Ed. Cacilda Porciúncula;
- Condomínio do Ed. Venâncio Barbosa;
- Condomínio Jardim das Orquídeas;
- Condomínio do Ed. Jardins da Ilha;
- Condomínio do Ed. Parque Shopping;
- Condomínio do Ed. Maria Carolina Montenegro.

Posição financeira e Plano estratégico da Administração

Conforme apresentado nas informações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas incorreram em prejuízo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 96.331 e R\$ 99.145, respectivamente, prejuízos acumulados no montante de R\$ 327.248, bem como capital circulante líquido negativo de R\$ 1.229.101 (controladora) e R\$ 43.443 (consolidado).

O capital circulante líquido negativo ocorre, substancialmente, pela classificação no passivo circulante de saldos a pagar com partes relacionadas, conforme Nota explicativa nº 8. Adicionalmente, houve também o efeito de quebra de covenants, conforme Nota explicativa nº 11.

Conforme informado anteriormente e na Nota explicativa nº 29 de eventos subsequentes, em 12 de fevereiro de 2020 a Companhia realizou o registro de Oferta Pública de Ações (IPO) resultando numa entrada de caixa de, aproximadamente, R\$ 1.104.000, montante que está sendo destinado à liquidação de dívidas, sendo R\$ 266.051 de liquidação de debêntures e R\$ 637.300 de empréstimos e financiamentos. O montante remanescente da oferta será investido na operação. Somado ao fato de que a Companhia apresentou geração consolidada de caixa proveniente da atividade operacional positiva, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no montante de R\$ 136.793, a Administração entende que isso representa que a Companhia retomará a posição de equilíbrio econômico, financeiro e de liquidez.

2. Apresentação das informações e as principais políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (para a controladora) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*"International Financial Reporting Standards - IFRS"*) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (para a controladora e consolidado). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.15, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

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

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

Em 27 de março de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

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

a) Empresas controladas

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

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

b) Investidas com influência significativa

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

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

2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

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

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

a) Custos orçado

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

b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais

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

c) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

d) Provisões para garantia

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

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

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

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

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

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

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

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

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

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

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2. Instrumentos financeiros

(a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

(b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

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

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

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

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

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

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Companhia e suas controladas não possuíam transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

3.3. Contas a receber

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

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

3.4. Imóveis a comercializar

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

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

3.5. Investimentos

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

3.6. Imobilizado

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

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

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

3.7. Intangível

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

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

3.8. Provisão para riscos e obrigações legais e garantia

A provisão para riscos legais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em Nota explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

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

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

3.9. Propriedades para investimento

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

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

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

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

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

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

3.11. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

3.12. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

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

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

3.13. Impostos e contribuições diferido

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

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

3.14. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

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

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

Receita com venda de imóveis

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

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

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

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

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

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

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

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

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos, financiamentos e debêntures são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

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

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

Distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em raros casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para perdas esperadas com créditos.

Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vêm sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual as seguintes provisões vem sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que:

- (i) Por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de "impairment", afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e

- (ii) Após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais. Ambas provisões são constituídas como redutora das contas a receber tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; e (ii) a rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pela potencial devolução de valores recebidos, está apresentado no balanço patrimonial.

Receita com prestação de serviços

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

3.16. Avaliação do valor recuperável de ativos

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

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

3.17. Receitas e despesas financeiras

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

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

3.18. Informação por segmento

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

3.19. Benefícios a empregados

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

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

3.20. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

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

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

3.21. Demonstrações do valor adicionado (“DVA”)

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

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

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

Pronunciamentos contábeis adotados em 2019:

IFRS 16 – Arrendamentos (CPC 6 (R-2))

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamentos existentes, incluindo o CPC 6 (R-1) (IAS 17) – Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 – Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. A revisão desse pronunciamento teve início da vigência para exercícios sociais que se iniciaram em 1 de janeiro de 2019.

A IFRS 16 determina que os contratos de aluguéis devem ser reconhecidos como arrendamento, constituindo um ativo, classificado como direito de uso versus um passivo de arrendamento, considerando a obrigação de efetuar pagamentos.

A Companhia adotou o IFRS 16 a partir de 1º de janeiro de 2019 e optou pela abordagem de transição retrospectiva simplificada.

Na adoção do IFRS 16, a Companhia reconheceu os passivos de arrendamento envolvendo arrendamentos que já haviam sido classificados como “arrendamentos operacionais” seguindo os princípios do IAS 17 - Arrendamentos. Esses passivos foram mensurados ao valor presente dos pagamentos de arrendamentos remanescentes conforme descontados por meio da taxa de empréstimo incremental da Companhia em 1º de janeiro de 2019. A taxa média ponderada de empréstimo incremental da Companhia aplicada aos passivos de arrendamento em 1º de janeiro de 2019 foi de aproximadamente 9,2% ao ano, variando de acordo com o prazo de cada contrato.

A seguir apresentamos os saldos reconhecidos no balanço patrimonial e na demonstração do resultado (individual e consolidado) correspondentes aos arrendamentos:

	Controladora e Consolidado	
	Ativos de direito de uso	Passivos de arrendamento
Adoção inicial - 01/01/2019	2.993	2.993
Pagamento	-	(992)
Depreciação	1.330	-
Juros de direito de uso	-	217
Saldo em - 31/12/2019	1.663	1.784

Para os valores de arrendamento de curto prazo e de ativos de baixo valor, cuja natureza são locação de equipamentos utilizados na manutenção e conservação da companhia, não é requerida a adoção das políticas do IFRS 16.

IFRIC 23- Incerteza sobre o tratamento de tributos sobre o lucro (ICPC 22)

– A Interpretação esclarece como aplicar os requisitos do CPC 32, quando houver incerteza sobre a realização do lucro. Ainda não há correspondência equivalente emitida pelo CPC no Brasil, mas que será emitida como ICPC 22). A Interpretação aborda especificamente o seguinte:

- Se a companhia considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- As suposições que a companhia faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- Como a companhia determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto;
- Como a companhia considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

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

Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas pelo IASB e CPC

As alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS, que ainda não entraram em vigor podem ter impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa	25	17	101	370
Bancos	151	402	14.067	11.513
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	-	33	-	5.451
	176	452	14.168	17.334

(a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 75% a 98% do CDI. A Administração utilizará os recursos em suas operações de curto prazo.

5. Aplicação financeira

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	41	130	15.644	1.646
	41	130	15.644	1.646

(a) Correspondem às aplicações de renda fixa com liquidez imediata e baixo risco de mudança de valores. Estão vinculadas à variação do CDI em que as taxas de remuneração variam para a controladora e consolidado de 75% a 98% do CDI em 31 de dezembro de 2019 e de 2018. Essa aplicação está vinculada a contratos de empréstimos sendo utilizada apenas para liquidação de dívida ou para resgate com autorização da instituição financeira.

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Unidades em construção	-	-	152.067	235.221
Unidades construídas	6.112	5.292	320.271	354.122
Venda de terreno (nota explicativa nº 8)	60.212	60.212	229.232	75.652
Venda de participações societárias (a)	20.347	55.057	20.347	55.195
Prestação de serviço	10.958	2.627	17.251	9.324
Outras contas a receber	-	-	-	8.040
PEC - (Perda estimada de crédito) (b)	(338)	(30.902)	(1.076)	(30.902)
Provisão de distrato	(715)	(824)	(157.310)	(53.746)
Ajuste a valor presente	-	-	(2.771)	(763)
	96.576	91.462	578.011	652.143
Circulante	58.874	9.659	354.584	432.786
Não circulante	37.702	81.803	223.427	219.357

(a) Em 31 de dezembro de 2019, o saldo da controladora e do consolidado são compostos por R\$ 16.847 referente saldo em aberto pela venda de 100% de participação societária na sociedade MD PE Novo Horizonte Construções Ltda. para a parte relacionada (detida pelos acionistas da Companhia) MJMD Empreendimentos Ltda., cujo vencimento final estava previsto para 30 de dezembro de 2018, além de outras contas a receber referentes, substancialmente, à vendas de participações societárias à terceiros no montante de R\$ 3.500.

(b) Em 08 de março de 2016 a Companhia firmou contrato de compra e venda para venda de 80% de sua participação acionária na sociedade MD BA Ondina Construções S.A, representada por 292 ações nominativas, pelo valor de R\$27.389. Considerando a existência de cláusula condicional suspensiva, a Companhia constituiu provisão equivalente ao valor da receita reconhecida, a qual foi revertida pelo advento do distrato da transação em 14 de fevereiro de 2019.

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano.

O efeito do AVP no resultado consolidado foi de R\$ (2.007), (R\$ 944 em 31 de dezembro de 2018) e as taxas de descontos utilizadas foram de 5,96% a.a. (8,14% a.a. em 31 de dezembro de 2018).

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Vencidas				
Até 60 dias	140	163	69.851	24.399
De 61 a 90 dias	164	26	19.251	13.933
De 91 a 180 dias	463	28	11.428	67.618
Acima de 180 dias	1.152	908	145.132	172.070
	1.919	1.125	245.662	278.020
A vencer				
Até 01 ano	56.080	15.523	230.933	299.338
Acima de 01 a 03 anos	27.387	66.783	215.734	160.196
Acima de 03 anos	12.243	39.757	46.839	-
	95.710	122.063	493.506	459.534
Perdas esperadas em crédito de liquidação duvidosa	(338)	(30.902)	(1.076)	(30.902)
Provisão para distratos	(715)	(824)	(157.310)	(53.746)
Ajuste a valor presente	-	-	(2.771)	(763)
	(1.053)	(31.726)	(161.157)	(85.411)
Total	96.576	91.462	578.011	652.143

Em 31 de dezembro de 2019, do total de títulos vencidos, 61% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis.

A movimentação das perdas esperadas com créditos de liquidação duvidosa, provisão para distratos e AVP, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, está assim representada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(29.725)	(53.967)
Adições	(2.001)	(47.413)
Reversões	-	15.969
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(31.726)	(85.411)
Adições	(229)	(119.586)
Baixas permanentes	30.902	30.902
Reversões	-	12.938
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(1.053)	(161.157)

7. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imóveis concluídos	1.500	1.500	257.975	199.262
Imóveis em cotas de construção	-	-	19.713	64.086
Imóveis em construção	-	-	118.236	159.222
Terrenos adquiridos	804	13.135	33.093	78.887
Terrenos adquiridos - Permuta	466.427	32.222	582.438	38.662
Materiais	-	-	1.671	1.708
Adiantamento a fornecedores	-	-	4.406	4.455
Estoque - Reversão custo distrato	732	659	140.906	37.965
Juros capitalizados	-	-	37.963	43.613
Imóveis a Comercializar	469.463	47.516	1.196.401	627.860
Circulante	100.004	15.294	757.184	465.009
Não circulante	369.459	32.222	439.217	162.851

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

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

A seguir demonstramos a movimentação dos juros capitalizados em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Saldo nos estoques no início do exercício	43.613	41.152
Juros incorridos no exercício	15.626	40.443
Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas	(21.276)	(37.982)
Saldo nos estoques no fim do exercício	37.963	43.613

8. Partes relacionadas

Na condução normal dos negócios a Companhia faz as transações financeiras com suas controladas gerenciando a sobra e necessidade de caixa. Os recursos são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária, para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Esses saldos de mútuos ativos e passivos, não estão sujeitos a encargos financeiros e são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE. Dessa forma, os citados contratos de mútuo têm por objetivo permitir a Companhia efetuar o gerenciamento de seu caixa e de suas controladas de forma a atender as necessidades de financiamento do negócio, uma vez que cada controlada (e, conseqüentemente, cada empreendimento) possui níveis de maturação distintos, com necessidades diferenciadas de volume de financiamentos para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Estas transações são realizadas com controladas integrais da Companhia (cujo controle é estabelecido de forma direta e indireta), não havendo, por consequência, prejuízos à eventuais acionistas não controladores nem, em prejuízo da Companhia, favorecimento de sociedade coligada e controladora ou controlada.

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo circulante				
Contas a receber de venda de participações societárias	16.847	24.155	16.847	24.155
Contas a receber de venda de terrenos	60.212	60.212	60.212	60.212
Total de ativo circulante	77.059	84.367	77.059	84.367
Ativo não circulante				
Contratos de mútuo com controladas (vide item 8.1)	133.523	59.431	-	-
Contratos de mútuo com não controladas ou outras partes relacionadas (vide item 8.1)	4.050	51.924	4.050	62.135
Conta corrente com parceiros (vide item 8.3)	-	-	9.750	17.629
Total de ativo não circulante	137.573	111.355	13.800	79.764

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Passivo circulante				
Contratos de mútuo com controladas (vide item 8.1)	1.106.969	1.252.015	-	-
Contratos de mútuo com não controladas ou outras partes relacionadas (vide item 8.1)	24.318	50.681	24.371	51.542
Conta corrente com parceiros (vide item 8.3)	-	-	11.852	10.680
Total de passivo circulante	1.131.287	1.302.696	36.223	62.222

8.1. Contratos de mútuo

Na condução dos negócios, a Companhia firmou contratos de mútuo com suas controladas, coligadas e outras partes relacionadas, com o propósito de gerenciar a melhor alocação dos recursos necessários à operação. Abaixo estão demonstrados os saldos dos contratos firmados com controladas, não controladas e outras partes relacionadas.

Ativo não circulante	Mútuos com controladas	Prazo	Controlada		Consolidado	
			31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda.	31/12/2020	28.492	18.888	-	-
	MD PE Empresarial Agamenon Construções SPE Ltda.	31/12/2020	170	142	-	-
	MD PE Recife Construções Ltda.	31/12/2020	871	1.101	-	-
	MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	31/12/2022	1.898	-	-	-
	MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	31/12/2020	2.215	-	-	-
	MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	31/12/2020	51.592	-	-	-
	MD PE Litorânea Construções Ltda.	31/12/2021	-	3.207	-	-
	MD PE Planície Construções SPE Ltda.	31/12/2020	877	728	-	-
	SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2020	-	289	-	-
	SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2020	198	-	-	-
	MD PE Paulista Empreendimentos Ltda.	30/04/2021	6.383	6.137	-	-
	MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2021	8.181	8.095	-	-
	MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	31/12/2020	6.107	3.857	-	-
	MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	31/03/2022	5.912	670	-	-
	Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	31/01/2022	20.051	16.317	-	-
	Outras partes relacionadas	31/12/2022	576	-	-	-
			133.523	59.431	-	-

Ativo não circulante

Mútuos com não controladas ou outras partes relacionadas	Encargos	Prazo	% Participação		Controladora		Consolidado	
			2019	2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
MD BA Ondina Construções S/A (a)	N/A (a)	30/04/2024	100%	20%	-	7.490	-	7.490
MJMD Empreendimentos Ltda.	IGPM	31/12/2019	0%	0%	-	257	-	257
Imobiliária Moura Dubeux Ltda.	IGPM	31/12/2030	0%	0%	-	2.842	-	2.842
Moura Dubeux Com. e Der. de Pet. Ltda.	IGPM	31/12/2019	0%	0%	-	12.719	-	12.719
CIA Siderúrgica Suape S.A.	CDI	31/12/2019	0%	0%	-	2.271	-	2.271
MD PE Coral Ltda.	IGPM	31/12/2019	0%	0%	-	4.121	-	4.121
Marcos José Moura Dubeux (c)	130% do CDI	31/07/2025	N/A	N/A	4.036	-	4.036	-
Moura Dubeux Real. e Const. Imobiliárias	CDI	31/12/2021	0%	0%	-	8.921	-	8.921
Empreendimento Pau	IGPM	31/12/2030	0%	0%	-	633	-	633

Ativo não circulante

Mútuos com não controladas ou outras partes relacionadas	Encargos	Prazo	% Participação		Controladora		Consolidado	
			2019	2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
D'arco Ltda.								

MDPE Novo Horizonte Construções Ltda. (b)	N/A	30/09/2019	0%	0%	-	10.313	-	10.313

MD Imóveis Ltda.	IGPM	31/12/2019	76%	76%	-	-	-	10.398

Outras partes relacionadas					14	2.357	14	2.170

					4.050	51.924	4.050	62.135

(a) A MD BA Ondina Construções SPE S.A. passou a ser integralmente controlada pela Moura Dubeux Engenharia S.A a partir de fevereiro de 2019.

(b) A Companhia realizou a venda de 100% (cem por cento) de sua participação societária na sociedade MD PE Novo Horizonte Construções Ltda. e o contrato de mútuo existente foi liquidado ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

(c) Saldo de mútuo ativo compensado com saldo de mútuo passivo da mesma parte relacionada. (vide Nota Explicativa nº 29).

Passivo circulante

Mútuos com controladas	Prazo	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
MD Imóveis Ltda.	31/12/2020	-	135	-	-
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	31/12/2020	2.239	6.506	-	-
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	31/12/2020	71.120	71.137	-	-
MD RN Grilo Construções Ltda.	31/12/2020	-	16.336	-	-
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	717	-	-
MD RN Life Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	4.163	-	-
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	12.734	-	-
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	31/12/2020	-	18.917	-	-
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	31/12/2020	11.144	11.145	-	-
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	31/12/2020	12.908	12.927	-	-
MD BA MDE Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2020	-	27.425	-	-
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2020	-	26.293	-	-
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2020	37.104	37.695	-	-
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	31/12/2020	405	405	-	-
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	13.288	-	-
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	31/12/2020	197	18.088	-	-
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	31/12/2020	13.470	13.471	-	-
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	31/12/2020	-	584	-	-
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	31/12/2020	40.845	40.894	-	-
MD CE Amazonas Construções Ltda.	31/12/2020	-	13.786	-	-
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	31/12/2020	34.787	34.915	-	-
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	27.851	-	-
MD RN Vândir Gurgel Construções SPE Ltda.	31/12/2020	52.353	52.392	-	-
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	1.704	-	-
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	31/12/2020	21.218	21.242	-	-
MD RN Maria Bernadete Construções SPE Ltda.	31/12/2020	17.868	17.875	-	-
MD PE Residencial Construções Ltda.	31/12/2020	16.456	16.200	-	-
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	31/12/2020	2.994	2.426	-	-
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2020	34.227	34.458	-	-
MD BA Ondina Construções S.A.	31/12/2020	4.346	-	-	-
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	15.881	-	-
MD RN Empresarial Capim Macio Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	92	-	-
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2020	518	951	-	-
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	31/12/2020	18.796	19.085	-	-
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	31/12/2020	21.524	20.472	-	-
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	31/12/2020	-	3.060	-	-
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	31/12/2020	48.323	50.273	-	-
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	31/12/2020	14.621	14.713	-	-
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	31/12/2021	25.277	25.567	-	-

Passivo circulante				Controladora		Consolidado	
Mútuos com controladas	Prazo	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018		
MD AL Life ConstruçõesSPE Ltda.	31/12/2020	14.304	14.893	-	-		
MD CE Nova Aldeota ConstruçõesLtda.	31/12/2020	-	23.729	-	-		
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	31/12/2020	4.438	5.255	-	-		
MD PE Litorânea ConstruçõesLtda.	31/12/2021	38.333	-	-	-		
MD Service Ltda.	31/12/2020	365	284	-	-		
MD BA Coliseu EmpreendimentosSPE Ltda.	31/12/2020	35.122	30.771	-	-		
MD BA GB EmpreendimentosSPE Ltda.	31/12/2020	42.231	45.571	-	-		
MD RN Areia Preta ConstruçõesSPE Ltda.	31/12/2020	-	661	-	-		
MD RN Firenze ConstruçõesSPE Ltda.	31/12/2020	798	17.647	-	-		
MD CE Gontran Giffoni ConstruçõesSPE Ltda.	31/12/2020	-	23.389	-	-		
MD CE Azevedo Bolão ConstruçõesSPE Ltda.	31/12/2020	15.496	15.699	-	-		
MD PE MRV Veneza ConstruçõesLtda.	31/12/2020	3.435	3.485	-	-		
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	31/12/2020	5.560	6.857	-	-		
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	31/12/2020	80.651	80.455	-	-		
MD CE Castelo ConstruçõesSPE Ltda.	31/12/2020	13.677	12.217	-	-		
MD CE Henrique Rabelo ConstruçõesSPE Ltda.	31/12/2021	36.816	36.800	-	-		
MD CE Dias da Rocha ConstruçõesSPE Ltda.	31/12/2020	11.177	10.616	-	-		
MD CE Theberge ConstruçõesSPE Ltda.	31/12/2020	50.184	35.168	-	-		
MD PE Sertânia ConstruçõesLtda.	31/12/2020	3.679	6.033	-	-		
MD RN Aurea Guedes ConstruçõesSPE Ltda.	31/12/2020	206	16.336	-	-		
MD RN Hellen Costa ConstruçõesSPE Ltda.	31/12/2020	210	212	-	-		
SPE Lote 01 Empreendimentos ImobiliáriosLtda.	31/01/2021	8.415	4.395	-	-		
SPE Lote 02 Empreendimentos ImobiliáriosLtda.	31/12/2020	72.941	106	-	-		
SPE Lote 03 Empreendimentos ImobiliáriosLtda.	31/12/2020	21.702	-	-	-		
SPE Lote 08 Empreendimentos ImobiliáriosLtda.	31/12/2020	-	1.065	-	-		
MD PE Shopping Residence Incorporação SPE Ltda.	31/12/2020	414	-	-	-		
MD PE Parque Santa Maria ConstruçõesSPE Ltda.	31/12/2020	734	853	-	-		
MRV MD PE Mar de Espanha IncorporaçõesLtda.	31/12/2020	6.315	14.144	-	-		
MD BA Graça EmpreendimentosSPE Ltda.	31/12/2020	40.962	47.161	-	-		
Graça Empreendimentos ImobiliáriosSPE Ltda.	31/12/2021	54.583	58.618	-	-		
MD CE Acácias Construções Ltda.	28/02/2022	4.005	5.683	-	-		
MD CE Palmeiras ConstruçõesLtda.	30/11/2022	4.429	8.440	-	-		
MD PE São Pedro ConstruçõesLtda.	31/12/2020	32.967	19.510	-	-		
Outras partes relacionadas		80	159	-	-		
		1.106.969	1.252.015	-	-		

Passivo circulante						Controlada		Consolidado	
Mútuos com não controladas ou outras partes relacionadas	Índice de correção	Prazo	% Participação		2019	2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019
Gustavo José Moura Dubeux	129,7% do CDI (a)	23/04/2021	0%	0%	3.034	3.045	3.034	3.045	3.045
Gustavo José Moura Dubeux	129,7% do CDI (a)	11/06/2021	0%	0%	2.006	2.008	2.006	2.008	2.008
Gustavo José Moura Dubeux	1,57% (a)	05/09/2021	0%	0%	672	-	672	-	-
Gustavo José Moura Dubeux	1,57% (a)	05/12/2021	0%	0%	1.463	-	1.463	-	-
Gustavo José Moura Dubeux	130% do CDI	31/12/2030	0%	0%	-	16.273	-	16.273	16.273
Aluísio José Moura Dubeux	129,7% do CDI (a)	23/04/2021	0%	0%	2.023	2.030	2.023	2.030	2.030
Aluísio José Moura Dubeux	129,7% do CDI (a)	11/06/2021	0%	0%	3.009	3.013	3.009	3.013	3.013
Aluísio José Moura Dubeux	1,57% (a)	05/09/2021	0%	0%	672	-	672	-	-
Aluísio José Moura Dubeux	1,57% (a)	05/12/2021	0%	0%	1.463	-	1.463	-	-
Aluísio José Moura Dubeux	130% do CDI	31/12/2030	0%	0%	-	7.420	-	7.420	7.420
Marcos José Moura Dubeux	129,7% do CDI (a)	23/04/2021	0%	0%	3.034	3.045	3.034	3.045	3.045

Passivo circulante			% Participação		Controlada		Consolidado	
Mútuos com não controladas ou outras partes relacionadas	Índice de correção	Prazo	2019	2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Marcos José Moura Dubeux	129,7% do CDI (a)	11/06/2021	0%	0%	2.006	2.008	2.006	2.008
Marcos José Moura Dubeux	1,57% (a)	05/09/2021	0%	0%	672	-	672	-
Marcos José Moura Dubeux	1,57% (a)	05/12/2021	0%	0%	1.463	-	1.463	-
Marcos José Moura Dubeux	130% do CDI	31/12/2030	0%	0%	-	2.305	-	2.305
MD PE Coral Ltda.	1.57% (a)	05/12/2021	0%	0%	-	6.583	-	6.583
MD Hotéis S.A.	IGPM	31/12/2030	0%	0%	-	699	-	699
MRV Engenharia e Participações S.A. Moura Dubeux	4% + CDI	26/08/2021	0%	0%	791	-	791	-
Construções e Realizações Imobiliárias Ltda.	100% do CDI	31/12/2021	0%	0%	2.010	-	2.010	-
Outras partes relacionadas	129,7% do CDI	23/04/2021	0%	0%	-	2.252	53	3.113
					24.318	50.681	24.371	51.542

(a) Os recursos captados nesta operação foram cedidos à Companhia através de contrato de mútuo, em sua totalidade, nas mesmas condições negociadas primariamente. Os saldos foram liquidados parcialmente ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e definitivamente mediante 3 (três) notas promissórias emitidas em 06 de fevereiro de 2020, em caráter pro-soluto. (vide Nota Explicativa nº 29).

8.2. Contrato de aluguel

A Companhia possui contrato de aluguel com o acionista controlador referente ao imóvel onde se localiza sua sede, sendo o custo mensal de R\$ 121 em 2019 (R\$ 109 em 2018), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é indeterminado, reajustado em março de 2019. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

A Companhia utiliza ainda outros imóveis de empresas relacionadas ao acionista controlador através de contrato de comodato, conforme segue:

- a) Loja 01 na Torre ITC Central Park I, situado na Rua Ari Barroso, nº 70, Bairro Papicu, Zona de Fortaleza-CE. Esse contrato tem vigência até 04 de setembro de 2023;
- b) Empreendimento Condomínio Residencial Evolution, localizado na Av. Gal. Luiz de França Albuquerque, antiga AL 101 – Norte, nº 2650, bairro de Jacarecica, Maceió – AL. Esse contrato tem vigência até 31 de dezembro de 2022;
- c) Salas comerciais do International Trade Center Salvador. Esse contrato tem vigência até 31 de dezembro de 2024.

8.3. Contas correntes com parceiros nos empreendimentos

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

Como há cobrança ou pagamento de remuneração, pela Companhia, com base em índices acordados entre as partes, não há, por consequência, prejuízos à eventuais acionistas não controladores nem, em prejuízo da Companhia, favorecimento de sociedade coligada, controladora ou controlada.

Os saldos estão apresentados a seguir:

Ativo não circulante	Atualização	Prazo	% Participação 2019 2018		Controlada		Consolidado	
					31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
MRV MDPE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2020	50%	50%	-	-	6.315	14.144
MDPE MRV Veneza Construções Ltda.	N/A	31/12/2020	50%	50%	-	-	3.435	3.485
					-	-	9.750	17.629

Passivo circulante	Atualização	Prazo	% Participação 2019 2018		Controlada		Consolidado	
					31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
MDPE MRV Veneza Construções Ltda.	N/A	31/12/2020	50%	50%	-	-	-	5.274
MRV MDPE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	N/A	31/12/2020	50%	50%	-	-	-	5.406
MDPE Polidoro Construções SPE Ltda.	N/A	31/12/2020	50%	50%	-	-	11.852	-
					-	-	11.852	10.680

8.4. Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, o montante de R\$ 1.867 e R\$ 1.885, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019, correspondendo a benefícios de curto prazo e encargos previdenciários. A Companhia não possui pessoal-chave que não seja estatutário, e também não possui planos de remuneração pós-emprego, de rescisão, ou baseada em ação ou outros benefícios de longo prazo.

8.5. Dividendos a pagar

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possuía saldo a pagar a seus acionistas controladores (R\$ 4.240 em 2018), conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Aluísio José Moura Dubeux	-	1.325	-	1.325
Gustavo José Moura Dubeux	-	1.214	-	1.214
Marcos José Moura Dubeux	-	1.701	-	1.701
Total	-	4.240	-	4.240

O saldo de dividendos a pagar, no montante de R\$ 4.240 mil em 31.12.2018 (liquidados no terceiro trimestre de 2019), foram constituídos com base em lucros apurados em demonstrações financeiras anteriores às reapresentações arquivadas na CVM em 06.02.2020, calculados e provisionados naquela oportunidade com base em informações até então disponíveis, consideradas como informações adequadas e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

O cálculo dos dividendos foi efetuado como segue:

Descrição	2019	2.018
Saldo inicial de dividendos a pagar	4.240	3.565
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(65.411)	3.059
Ajustes de PPI (a)	-	217
Lucro Líquido do exercício - Ajustado	-	2.842
Reserva legal	-	142
Dividendos mínimos obrigatórios 25% - 2016	-	675
Dividendos pagos	(4.240)	-
Saldo final de dividendos a pagar	-	4.240

(a) PPI se refere ao ajuste de propriedades para investimentos não considerado pela Companhia para cálculo de dividendos.

9. Investimentos e provisão para perda em investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Controladas	1.263.925	1.462.020	-	-
Coligadas	12.041	10.938	14.630	69.520
Juros capitalizados (i)	58.389	78.845	60.089	80.544
	1.334.355	1.551.803	74.719	150.064
(-) Provisão para perdas em investidas (ii)	(149.394)	(123.532)	-	(187)
Saldo líquido de investimentos	1.184.961	1.428.271	74.719	149.877

(i) Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e repassados às suas controladas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e as unidades imobiliárias em construção. Os juros alocados aos empreendimentos imobiliários das investidas são capitalizados aos respectivos investimentos na controladora e no consolidado na rubrica "Imóveis a comercializar".

(ii) Os investimentos em investidas com o patrimônio líquido negativo foram reclassificados para a rubrica “Provisão para perda de investimentos”, pois a Companhia arca com todas as obrigações além das legais impostas pela legislação do País.

A movimentação dos investimentos e provisão para perda em investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é assim apresentada:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.685.903	216.073
Resultado de equivalência patrimonial	(104.497)	-
Devolução do AFAC's	(29.696)	(29.000)
Devolução do capital da investida	(166.163)	(29.507)
Aumento de capital na investida	38.115	-
Transação de capital	14.861	-
Redução na capitalização de juros	(8.450)	(8.450)
Dividendos propostos por investida	(1.802)	761
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.428.271	149.877
Resultado de equivalência patrimonial	(40.834)	-
Devolução dos AFAC's	(154.896)	(53.909)
Redução do capital da investida	(131.175)	-
Aumento de capital na investida	129.467	-
Baixa de capitalização de juros	(20.456)	(20.456)
Transação de capital	10.318	-
Perda por variação de participação e encerramento de investidas	(9.191)	(794)
Dividendos propostos por investida	(26.543)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.184.961	74.719

A seguir estão relacionadas as controladas e coligadas da Companhia, suas denominações sociais, respectivas participações em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 e principais informações:

31/12/2019

Investimentos	Participação (%)	Balço Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE São Pedro Construções Ltda.	99,990000%	191.996	57.257	134.739	81.570	36	134.726	81.562
MD BA Ondina Construções Ltda.	100,000000%	130.283	53.892	76.391	21.510	-	76.391	21.510
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999987%	71.138	227	70.910	50	168	70.910	50
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999981%	52.416	5.355	47.061	(67)	5.318	47.061	(67)
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999976%	42.726	842	41.883	(363)	644	41.883	(363)
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999981%	49.417	9.501	39.915	(4.143)	6.542	39.915	(4.143)
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999977%	42.370	10.085	32.285	(1.231)	-	32.285	(1.231)
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999984%	37.906	6.065	31.841	336	5.698	31.841	336
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999974%	34.352	8.865	25.488	(146)	8.670	25.488	(146)
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,999943%	67.192	42.902	24.291	(17.162)	-	24.291	(17.162)
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	82.884	55.547	27.337	5.003	-	273	50
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999965%	37.041	13.257	23.784	(49)	12.472	23.784	(49)
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,994130%	76.646	53.032	23.614	(16.386)	1.426	23.615	(16.385)
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999967%	141.416	118.372	23.043	(6.719)	-	23.043	(6.719)
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999955%	18.856	229	18.627	(206)	168	18.627	(206)
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999899%	82.479	66.184	16.295	1.176	65.384	16.295	1.176
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	50,000000%	247.325	227.482	19.842	(22.937)	6.340	9.921	(11.468)
MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999997%	46.672	31.234	15.439	(5.838)	-	15.439	(5.838)
MD RN Maria Bernardete Construções SPE Ltda.	99,999944%	17.925	2.594	15.331	(5)	2.513	15.331	(5)
Global MD Evolution Beach Park	48,880834%	75.943	64.380	11.564	(3.354)	-	5.652	(1.639)
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,999969%	35.948	19.021	16.927	3.814	511	16.927	3.814
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	99,999767%	13.470	349	13.121	(54)	327	13.121	(54)
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999927%	12.940	154	12.785	(232)	152	12.785	(232)
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999957%	25.372	12.792	12.580	(23)	11.640	12.580	(23)
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999935%	14.648	2.737	11.912	(116)	2.674	11.912	(116)
MD Imóveis Ltda.	76,016287%	25.817	9.587	16.230	(999)	156	12.337	(759)
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999919%	11.314	74	11.240	46	74	11.240	46
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999931%	15.559	5.535	10.024	(214)	5.227	10.024	(214)
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,999851%	25.436	14.904	10.532	2.992	217	10.532	2.992
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91,000000%	8.997	504	8.493	98	8	7.729	89
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999912%	11.821	4.067	7.753	(184)	3.725	7.753	(184)
SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,000000%	10.195	911	9.284	(11.691)	1	9.191	(11.574)
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	110.342	100.454	9.888	(6.003)	-	4.944	(3.002)
MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda.	99,024369%	14.637	10.350	4.287	(299)	2.316	4.245	(296)
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	7.682	98	7.584	(131)	-	3.792	(65)
MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999928%	15.159	11.473	3.686	(1.397)	5.560	3.686	(1.397)
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,999697%	21.273	17.651	3.622	(61)	17.581	3.622	(61)
MD Service Ltda.	99,999465%	8.000	4.321	3.679	3	3.420	3.679	3
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999840%	3.159	78	3.082	(295)	22	3.082	(295)
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	15.734	13.949	1.784	256	4.346	1.783	255
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999904%	29.574	27.668	1.906	(4.979)	210	1.906	(4.979)

31/12/2019

Investimentos	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,900000%	35.296	34.175	1.121	(286)	33.859	1.120	(286)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999143%	1.256	199	1.057	(1)	66	1.057	(1)
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999975%	109.985	108.439	1.546	(14.904)	3.285	1.546	(14.904)
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,900000%	625	60	565	193	1	568	193
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,998885%	8.650	8.113	537	(3)	1.420	537	(3)
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	27.376	27.106	270	427	1.324	270	427
MD RN Encanto Construções Ltda.	99,997851%	1.744	1.323	421	115	1.320	421	115
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,997776%	405	29	376	(4)	29	376	(4)
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,992098%	873	600	273	(74)	590	273	(74)
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,900000%	180	27	153	5	-	153	5
MD CE José Lourenço Construções Ltda.	99,993954%	248	140	108	(53)	90	108	(53)
MD BA BRB Empreendimentos SPE Ltda.	99,986842%	110	59	51	-	54	51	-
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,900000%	15	4	11	-	4	11	-
MD BA MS Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	19	9	10	3	5	10	3
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10	-
MD BA MDE Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	23	14	8	321	-	18	321
MD PE Campus Construções Ltda.	99,781070%	10	2	8	-	2	8	-
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.309	3.302	7	-	1.792	5	-
Clic - Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A.	50,000000%	40	35	5	-	35	2	-
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,900000%	197	197	-	(16)	19	-	(16)
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,900000%	40	20	20	(52)	1	23	(52)
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	1	(1)	(53)	-	1	(53)
MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	597	696	(99)	(1.208)	-	10	(604)
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,900000%	3	(0)	2	(118)	-	3	(118)
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	50,000000%	34765	33800	965	1765	3318	482	882
MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,330000%	44.126	8.002	36.124	-	2.606	12.041	-
Juros capitalizados - MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	-	58.380	-
Total dos investimentos						223.367	921.125	9.989

31/12/2019

Perda com investimento	Participação (%)	Balanço Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	89.524	134.381	(44.857)	(10.529)	-	(449)	(105)
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,700000%	52.301	92.513	(40.212)	(16.081)	1.294	(40.092)	(16.033)
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,997030%	19.866	59.707	(39.841)	(7.477)	7.697	(39.840)	(7.477)
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	122.325	151.880	(29.556)	(8.302)	-	(296)	(83)
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	42	833	(790)	(586)	2	(765)	(586)
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	44.134	60.650	(16.516)	(9.264)	-	(165)	(93)
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,900000%	131	10.905	(10.774)	(68)	10.090	(10.761)	(68)
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,900000%	5.680	5.726	(46)	(46)	23	(34)	(46)
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999748%	18.909	30.730	(11.820)	(6.630)	18.895	(11.820)	(6.630)
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,900000%	90	118	(29)	(29)	-	(17)	(29)
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,900000%	507	1.201	(695)	(383)	321	(686)	(383)
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,900000%	16.291	24.093	(7.802)	(3.521)	5.507	(7.794)	(3.517)
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999322%	33.945	38.363	(4.418)	(3.941)	9.528	(4.418)	(3.941)
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999642%	12.135	18.688	(6.553)	(2.719)	328	(6.553)	(2.719)
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,900000%	1.838	6.707	(4.869)	(205)	6.420	(4.863)	(205)
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,900000%	89	2.452	(2.363)	(398)	-	(2.357)	(398)
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,900000%	2	1.438	(1.436)	(47)	1.278	(1.430)	(47)
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,900000%	5	15	(10)	(35)	-	(6)	(35)
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,900000%	929	4.914	(3.985)	(721)	33	(3.981)	(720)
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,900000%	21.541	25.029	(3.487)	15	24.143	(3.484)	15
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,900000%	1.714	4.537	(2.823)	18	4.429	(2.820)	18
MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda.	99,900000%	7	211	(204)	(2.079)	13	(202)	(2.077)
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,900000%	-	7	(7)	-	2	(5)	-
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,900000%	4	53	(50)	(17)	32	(48)	(17)
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,900000%	2	64	(62)	(7)	5	(60)	(7)
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,900000%	223.015	224.674	(1.660)	(1.813)	86.406	(1.658)	(1.811)
MD RN Alameda Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	5	(5)	-	5	(4)	-
MD PE Solar Construções Ltda.	99,700000%	10	174	(164)	(945)	2	(161)	(942)
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,900000%	17	148	(131)	(205)	6	(130)	(205)
MD PE Planície Construções Ltda.	99,700000%	4.587	4.763	(176)	(251)	3.822	(174)	(250)
MD PE HPBV Ltda.	98,730000%	376	1.064	(688)	(688)	62	(678)	(679)
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,900000%	371	1.115	(744)	(534)	-	(744)	(533)
MD PE Parque Shopping Residence Construções Ltda.	99,938951%	1.632	2.328	(696)	283	2.181	(695)	283
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,900000%	2.786	3.358	(573)	72	3.226	(572)	72
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,900000%	250	698	(449)	(4)	660	(448)	(4)
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,900000%	2	412	(410)	(29)	4	(410)	(29)
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,900000%	1	23	(22)	(76)	-	(22)	(76)
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,900000%	-	15	(15)	(21)	5	(15)	(21)
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	147	699	(551)	(34)	675	(276)	(17)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	88	(88)	(105)	87	(88)	(105)
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,900000%	-	3	(3)	(41)	3	(2)	(41)

31/12/2019

Perda com investimento	Participação (%)	Balanco Patrimonial			Resultado	AFAC	Perda c/ investimento	Equivalência patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido				
MD PE Recife Construções Ltda.	99,900000%	3.141	3.311	(169)	(181)	2.326	(169)	(181)
MD PE Pina Construções Ltda.	99,900000%	29	83	(54)	(91)	22	(54)	(91)
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,991368%	-	101	(101)	-	99	(101)	-
MD CE Parreão Construções Ltda.	99,900000%	36	66	(30)	(4)	40	(30)	(4)
MD PE Porto de Galinhas Construções Ltda.	99,900000%	177	193	(16)	(1)	192	(16)	(1)
Total das provisões para perda						189.863	(149.394)	(49.818)
AFAC's								413.230
Investimentos								921.125
Total								1.334.355

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

31/12/2018

31/12/2018		Balanco Patrimonial							
Investimentos	Particip. (%)			Patrimônio	Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial	
		Ativo	Passivo	Líquido					
Empresas controladas:									
MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,000000%	71.137	277	70.860	545	168	70.860	545	
MD PE São Pedro Construções Ltda. (a)	99,990000%	53.766	597	53.169	(20.681)	36	53.164	(20.679)	
MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda.	99,999981%	52.516	5.387	47.128	(26)	5.318	47.128	(26)	
MD AL Antares Construções SPE Ltda.	99,999981%	60.282	16.224	44.058	4.542	6.542	44.058	4.542	
MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda.	99,999976%	43.016	769	42.247	(260)	644	42.247	(260)	
MD CE Theberge Construções SPE Ltda.	99,999943%	104.437	62.985	41.452	7.254	-	41.452	7.254	
MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda.	99,999984%	38.530	7.024	31.505	1.790	5.697	31.505	1.790	
MD BA MDE Empreendimentos SPE Ltda.	99,999973%	27.496	765	26.731	721	361	26.731	721	
MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda.	99,999974%	34.848	9.215	25.633	690	8.670	25.633	690	
MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda.	99,999965%	37.468	13.636	23.833	427	12.472	23.833	427	
MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda.	99,999971%	45.714	22.251	23.463	1.302	10.053	23.463	1.302	
MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda.	99,999966%	30.329	6.871	23.459	(182)	6.420	23.459	(182)	
MD CE Nova Aldeota Construções Ltda.	50,000000%	266.382	223.604	42.778	27.974	6.340	21.389	13.987	
SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,000000%	21.389	9	21.380	13.987	-	21.166	13.847	
MD AL Gruta Construções SPE Ltda.	99,999955%	19.190	356	18.833	391	168	18.833	391	
MD PE Condomínio Empresarial Ltda.	99,900000%	19.275	840	18.435	(24)	-	18.416	(24)	
MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda.	99,999944%	18.129	693	17.436	100	659	17.436	100	
MD RN Grilo Construções Ltda.	99,999943%	16.874	1.481	15.393	(266)	1.278	15.393	(266)	
MD RN Maria Bernadete Construções SPE Ltda.	99,999944%	17.928	2.592	15.336	(48)	2.513	15.336	(48)	
MD Participações e Empreendimentos Ltda.	99,999899%	82.633	67.514	15.119	1.907	65.384	15.119	1.907	
MD RN Firenze Construções SPE Ltda.	99,999943%	19.154	4.457	14.696	556	4.406	14.696	556	
Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,999935%	138.780	124.157	14.623	558	15.112	14.623	558	
MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda.	99,999974%	26.392	12.710	13.682	630	12.292	13.682	630	
MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda.	99,999962%	25.249	11.770	13.480	2.209	10.090	13.480	2.209	
MD CE Amazonas Construções Ltda.	99,999960%	13.890	477	13.413	10	465	13.413	10	
MD PE Novo Jardim Construções S.A.	99,999767%	13.506	331	13.175	(370)	327	13.175	(370)	
MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda.	99,999925%	13.413	282	13.131	(15)	277	13.131	(15)	
MD CE Palmeiras Construções Ltda.	99,999969%	31.798	18.685	13.112	(3.716)	511	13.112	(3.716)	
MD Imóveis Ltda.	76,016287%	38.703	21.474	17.229	564	156	13.097	429	
MD AL Farol Construções SPE Ltda.	99,999927%	13.220	203	13.017	36	152	13.017	36	
MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda.	99,999929%	12.782	62	12.721	9	62	12.721	9	
MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda.	99,999957%	25.727	13.124	12.603	620	11.640	12.603	620	
MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda.	99,999935%	14.760	2.732	12.028	(28)	2.664	12.028	(28)	
MD AL Poço Construções SPE Ltda.	99,999919%	11.327	133	11.194	86	74	11.194	86	
MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda.	50,000000%	176.172	155.446	20.727	(8.997)	5.411	10.363	(4.498)	
MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda.	99,999931%	15.721	5.482	10.239	166	5.227	10.239	166	
MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda.	99,999930%	15.968	7.540	8.428	330	4.363	8.428	330	
MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda.	99,999912%	11.955	4.018	7.937	738	3.725	7.937	738	
MD BA Graça Empreendimentos SPE Ltda.	99,999993%	59.321	51.478	7.843	6.040	13.433	7.843	6.040	

31/12/2018

Investimentos	Particip. (%)	Balço Patrimonial				AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado			
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.	91,000000%	9.430	1.034	8.396	4.142	8	7.640	3.769
MD CE Acácias Construções Ltda.	99,999851%	22.424	14.883	7.540	(4.499)	217	7.540	(4.499)
MD PE Aquarela Construções Ltda.	99,700000%	7.465	510	6.956	(229)	-	6.935	(228)
MD PE Residencial Construções Ltda.	99,999904%	31.702	24.817	6.885	1.389	210	6.885	1.389
MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda.	99,999922%	29.726	23.560	6.166	3.223	5.811	6.166	3.223
MD AL Life Construções SPE Ltda.	99,999928%	17.317	12.234	5.083	3.229	5.560	5.083	3.229
MD PE Paulista Empreendimentos Ltda.	99,024369%	15.075	10.489	4.586	(201)	2.316	4.541	(199)
MD RN Life Construções SPE Ltda.	99,999769%	4.261	87	4.174	18	87	4.174	18
MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda.	99,999697%	21.349	17.666	3.683	50	17.581	3.683	50
Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda.	99,999299%	7.116	3.494	3.622	208	3.226	3.622	208
MD PE Aguiar Construções SPE Ltda.	99,999840%	3.439	64	3.376	264	22	3.376	264
MD Service Ltda.	99,999465%	7.410	4.382	3.028	2.358	3.420	3.028	2.358
MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda.	99,900000%	13.568	12.039	1.529	(422)	4.346	1.527	(421)
MD CE Parque de Fátima Construções Ltda.	99,900000%	35.430	34.022	1.408	519	33.859	1.406	518
MD PE Recife Construções Ltda.	99,900000%	4.773	3.519	1.254	(134)	2.326	1.253	(134)
MD CE José Borba Construções SPE Ltda.	99,999143%	1.184	126	1.058	-	66	1.058	-
MD RN Alamenda Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,999395%	717	48	668	6	46	668	6
MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda.	99,998885%	8.650	8.111	539	-	1.420	539	-
MD PE Shopping Park Ltda.	50,000000%	3.117	2.126	991	1.745	46	495	872
MD PE Distribution Park Suape Ltda.	99,997776%	409	29	380	3	29	380	3
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.	99,992098%	937	590	347	-	590	347	-
MD RN Encanto Construções SPE Ltda.	99,997851%	1.748	1.442	306	8	1.320	306	8
MD PE Empresarial Agamenon Construções SPE Ltda.	99,900000%	2.124	1.869	255	(255)	15	256	(258)
SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	81.615	59.281	22.334	1.692	-	223	17
MD CE José Lourenço Construções SPE Ltda.	99,993954%	253	92	161	-	90	161	-
MD PE Litorânea Construções Ltda.	99,900000%	120.428	120.274	154	(1.513)	86.006	153	(1.512)
MD RN Andrie Lopes Construções SPE Ltda.	99,993631%	241	101	140	-	101	140	-
MD PE Solar Construções Ltda.	99,700000%	1.884	1.766	118	(108)	2	118	(108)
MD RN Patriot Center Construções Ltda.	99,994751%	151	35	116	-	35	116	-
MD RN Empresarial Capim Macio Construções SPE Ltda.	99,998043%	102	2	100	378	2	100	378
MD RN Patriot Residence Construções Ltda.	99,996225%	80	19	62	203	-	62	203
MD BA BRB Empreendimentos SPE Ltda.	99,986842%	111	60	52	2	54	52	2
MD AL Evolution II Construções SPE Ltda.	99,900000%	35	19	16	(7)	19	16	(7)
MD Edifício Zezé Cardoso Ltda.	99,900000%	15	4	11	2	4	11	2
MD PE Residencial Monteiro Construções SPE Ltda.	99,900000%	10	-	10	-	-	10	-
MD RN Roselândia Construções SPE Ltda.	99,900000%	11	1	10	-	1	10	-
MD PE Campus Construções Ltda.	99,781070%	10	2	8	(2)	2	8	(2)
MD BA MS Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	20	12	8	1	5	8	1
MD PE Alameda Imperial Ltda.	99,970439%	19	14	5	-	14	5	-
MD PE Aeroclube Construções Ltda.	50,000000%	78	68	9	-	68	5	-
MD PE Trindade Construções Ltda.	66,700000%	3.309	3.302	7	-	1.792	5	-

31/12/2018

Investimentos	Particip. (%)	Balanco Patrimonial		Patrimônio Líquido	Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
		Ativo	Passivo					
Cic Complexo Logistico e Industrial do Cabo S.A.	50,000000%	40	35	5	-	35	5	-
MD PE Solaris Construções Ltda.	50,000000%	21	14	7	-	14	4	-
CIS - Complexo Intermodal Suape Ltda.	59,700000%	10	4	6	-	4	4	-
SPE Lote 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	26	6	20	-	-	-	-
SPE Lote 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	20	1	19	1	-	-	-
MD Artefatos de Alumínio S.A.	48,888888%	0	-	-	-	9	-	-
Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A.	n/a	54.338	39.420	14.918	(3.119)	-	-	-
Subtotal Investimentos - Empresas controladas						393.888	897.527	38.958

31/12/2018

31/12/2018		Balço Patrimonial						
Investimentos	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
Empresas Coligadas:								
Novo Recife Empreendimentos Ltda.	33,333333%	38.304	133	38.171	-	633	12.724	-
MD BA Ondina Construções SPE Ltda.	0,000000%	-	-	-	-	58.366	-	-
Juros capitalizados - Novo Recife	n/a	-	-	-	-	-	58.389	-
Juros capitalizados - MD BA Ondina	n/a	-	-	-	-	-	20.456	-
Subtotal Investimentos – Empresas coligadas		38.304	133	38.171	-	58.999	91.569	-

31/12/2018

31/12/2018		Balço Patrimonial							
Perdas com Investimentos	Particip. (%)	Patrimônio		Resultado	AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial		
		Ativo	Passivo						
Empresas controladas:									
MD PE Sertânia Construções Ltda.	99,997030%	25.192	57.556	(32.364)	12.066	7.697	(32.363)	12.065	
MD PE Serrana Construções SPE Ltda.	99,700000%	60.177	84.308	(24.131)	8.367	1.294	(24.059)	8.342	
MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda.	99,900000%	7.836	19.756	(11.921)	3.045	23	(11.909)	3.042	
MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda.	99,900000%	4.499	12.942	(8.443)	1.589	321	(8.434)	1.588	
MD CE Castelão Construções SPE Ltda.	99,999748%	32.796	37.987	(5.191)	2.364	18.895	(5.191)	2.364	
MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda.	99,900000%	29	4.519	(4.491)	6	-	(4.486)	6	
MD PE Freguesia Construções SPE Ltda.	99,900000%	19.072	23.353	(4.281)	564	5.507	(4.276)	564	
MD CE Praça de Fátima Construções Ltda.	99,900000%	21.681	25.183	(3.502)	71	24.143	(3.499)	71	
MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda.	99,999951%	113.123	116.422	(3.299)	12.433	22.991	(3.299)	12.433	
MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda.	99,999943%	4.006	7.270	(3.264)	1.236	33	(3.264)	1.236	
Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda.	99,900000%	443	3.391	(2.949)	(16)	1	(2.946)	(16)	
MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda.	99,900000%	86	2.444	(2.359)	312	1	(2.356)	311	
MD BA Vitória Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	63	2.124	(2.060)	2.057	2.124	(2.058)	2.055	
MD PE Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,900000%	1	1.841	(1.839)	1	32	(1.837)	1	
MD Edifício Vanda Mota Ltda.	99,900000%	0	1.560	(1.560)	(43)	2	(1.558)	(43)	
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.	99,999900%	82.343	83.850	(1.507)	19.217	1.426	(1.507)	19.216	
MD PE Madalena SPE Ltda.	99,900000%	22	1.495	(1.473)	2	32	(1.472)	2	
MD PE MRV Veneza Construções Ltda.	50,000000%	7.840	10.670	(2.830)	1.130	5.272	(1.415)	565	
MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda.	99,900000%	13	1.319	(1.306)	1	5	(1.305)	1	
MD PE Shopping Residence Incorporação SPE Ltda.	99,938951%	1.413	2.392	(979)	1.055	2.181	(979)	1.055	
MD PE Polidoro Construções SPE Ltda.	99,900000%	17.508	18.308	(800)	(1.240)	3.318	(799)	(1.239)	
MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda.	99,900000%	532	1.138	(606)	(80)	6	(605)	(80)	
MD PE Planície Construções SPE Ltda.	99,700000%	4.817	5.349	(532)	1.417	3.822	(530)	1.412	
MD CE José Américo Construções SPE Ltda.	99,999322%	38.160	38.637	(477)	1.952	9.528	(477)	1.952	
MD PE Beach Class Executive SPE Ltda.	99,900000%	30	411	(381)	18	4	(380)	18	
SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	95.510	129.838	(34.328)	12.025	-	(343)	120	
MD RN Dunas Empreendimentos Ltda.	99,900000%	12	298	(286)	296	298	(286)	296	
MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda.	99,900000%	19	290	(271)	3	5	(271)	3	
MD PE Exata Grand Vittá Ltda.	50,000000%	781	1.299	(518)	(11)	1.258	(259)	(5)	
MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda.	99,900000%	54	277	(222)	9	-	(222)	9	
SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	125.832	147.086	(21.254)	11.620	-	(213)	116	
MD RN Hanna Safieh Construções SPE Ltda.	99,900000%	75	278	(203)	142	-	(202)	142	
MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda.	99,900000%	14.293	14.450	(157)	(2.330)	1.324	(157)	(2.328)	
MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda.	99,900000%	170	281	(110)	(20)	-	(110)	(20)	
MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda.	99,991368%	0	104	(104)	10	99	(104)	10	
MD PE HPBV Ltda.	98,730000%	2.416	2.506	(90)	(59)	62	(89)	(58)	
SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1,000000%	58.661	65.913	(7.252)	2.842	-	(73)	28	
MD PE Pina Construções Ltda.	99,900000%	767	831	(64)	(466)	22	(64)	(466)	
MD CE Parreão Construções Ltda.	99,900000%	14	40	(26)	-	40	(26)	-	
MD PB Altiplano Nobre Incorporações SPE Ltda.	99,996938%	15	40	(25)	492	40	(25)	492	

31/12/2018

Perdas com Investimentos	Particip. (%)	Balço Patrimonial				AFAC	Investimento (Perda com Investimento)	Equivalência Patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado			
MD PE Porto de Galinhas Construções Ltda.	99,900000%	178	194	(15)	-	192	(15)	-
Moura Dubeux Engenharia Fortaleza Ltda.	99,999784%	6	10	(4)	(1)	10	(4)	(1)
Outros	n/a	-	-	-	-	230	(65)	280
Subtotal Perdas com Investimentos – Empresas controladas						112.238	(123.532)	65.539
Total						565.126	863.145	104.497
AFACs								565.126
Investimentos								863.145
Total								1.428.271

(a) Em 1º de julho de 2018 foi emitido o Laudo de Avaliação de Patrimônio da Sociedade Empresária Limitada “Novo Recife Empreendimento Ltda.” para fins de cisão parcial, com versão de parte de se patrimônio para a MD de São Pedro Construções Ltda. O patrimônio da Cindida era constituído de um único elemento ativo que consiste no imóvel de área total de 101.754,27 m², localizado na Esplanada Ferroviária de Cinco Pontas em Recife-PE, registrado sob matrícula nº 97.426. A parte cindida correspondeu a área de 13.716,75 m².

(b) Em abril de 2018, a Companhia adquiriu a SPE Safira Emp. Imobiliários Ltda. através de transação entre acionistas, no montante de R\$ 14.861. A transação de capital foi registrada em conta específica do patrimônio líquido da Companhia (vide Nota Explicativa nº 16 (f)).

(c) Em março de 2019, a Companhia adquiriu a Global MD Evolution Park Empreendimento S.A. através de transação entre acionistas no montante de R\$ 10.318 A transação de capital foi registrada em conta específica do patrimônio líquido da Companhia (vide Nota Explicativa nº 16 (f)).

10. Propriedades para investimento

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Custo	45.856	45.851	104.794	105.743
Ajuste a valor justo	80.969	73.519	104.966	106.297
Total	126.825	119.370	209.760	212.040

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

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Moura Dubeux Engenharia S.A.					
Gleba 3C - Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboatão dos Guararapes e parte em Cabo de Santo Agostinho	(a)	90.170	90.170	90.170	90.170
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(b)	7.455	-	7.455	-
Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes	(c)	29.200	29.200	29.200	29.200
Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(b)	-	-	51.573	51.573
MD Imóveis Ltda.					
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(b)	-	-	21.922	21.921
Unidade 501 do Edif. Antonio Pereira destinada a locação	(e)	-	-	1.500	1.500
MD PE Aquarela Construções Ltda.					
Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes	(b)	-	-	-	7.456
AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda.					
Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho	(d)	-	-	7.940	7.940
MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda.					
Terreno situado na Rua Tenente João Cicero, esquina Rua Poeta Zezito Neves - Boa Viagem - Recife/PE	(f)	-	-	-	2.280
Total		126.825	119.370	209.760	212.040

(a) Terreno localizado na Rodovia BR 101 – Parte em Jaboatão dos Guararapes – PE e parte no Cabo de Santo Agostinho – PE, Gleba 3C, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar;

(b) Terreno localizado na Rodovia BR 101 - Sul – Jaboatão dos Guararapes - PE, Gleba 4E, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar;

(c) Terreno conhecido como “Sítio Garantia” localizado na Rodovia BR 101 - Sul – Jaboatão dos Guararapes, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar;

(d) Terreno situado no Cabo de Santo Agostinho - PE, área remanescente do Engenho Ilha, Gleba B3, cuja valorização a Administração da Companhia tem a intenção de aguardar;

(e) Unidade 501 do Edifício Antônio Pereira, localizada na Rua dos Navegantes, 2350, Boa Viagem, Recife - PE, cuja intenção da Companhia é a locação;

(f) Terreno situado na Rua Tenente João Cícero, esquina Rua Poeta Zezito Neves - Boa Viagem - Recife/PE, cuja intenção da Companhia inicial foi aguardar para valorizar o capital investido. Em 31 de dezembro de 2019 a propriedade foi reclassificada para estoque.

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	88.310	211.720
Adições	29.200	(4.080)
Ajuste a valor justo (i)	1.860	4.400
Saldo em 31 de dezembro de 2018	119.370	212.040
Reclassificação de investimento	7.455	-
Reclassificação para estoque	-	(2.280)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	126.825	209.760

(i) O valor justo é reconhecido no fechamento de cada exercício.

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada pelos métodos comparativo direto e involutivo. Em 2019, não houve variação no valor justo das propriedades para investimento.

Para a avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado, o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

A avaliação pelo método involutivo estima o valor de um terreno pelo potencial econômico do mesmo. Para tanto, é necessário apurar o valor do imóvel como se estivesse pronto, ou seja, por qual quantia o imóvel valeria considerando a premissa que estivesse em operação. O valor do imóvel como se estivesse pronto menos o investimento e lucro do empreendedor resultam no valor residual do terreno.

11. Empréstimos e financiamentos

Conforme Nota Explicativa nº 29, subsequentemente ao encerramento do exercício de 2019, a Companhia efetuou liquidações relativas a maioria dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures, incluindo aqueles que estavam vencidos e/ou renegociados.

a) Empréstimos, financiamentos, certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Empréstimos e recebíveis imobiliários (CRI)	55.166	77.301	55.166	77.301
Financiamentos SFH e SFI	-	-	811.867	820.587
Debêntures	274.856	307.449	274.856	307.449
Total	330.022	384.750	1.141.889	1.205.337
Circulante	148.896	375.885	850.081	1.123.398
Não circulante	181.126	8.865	291.808	81.939

Empréstimos corporativos

A finalidade dos empréstimos é a de captação de giro para a Companhia. Os credores são Banco do Brasil S.A., Banco Pine S.A, Red Asset Gestão de Recursos Ltda., P.S. Factoring Fomento Comercial Ltda. e Banco Pan S.A.. Estes possuem garantias fiduciárias, hipoteca de imóvel e garantia real. Os prazos de vencimento são de 2019 a 2022.

O contrato com o Banco do Brasil S.A. no montante de R\$ 45.181 foi assinado em 24 de junho de 2016.

O contrato com o Banco Pine S.A. foi assinado em 24 de abril de 2017 no montante de R\$ 8.315.

O Banco Daycoval S.A. firmou contrato com a Companhia em 20 de março de 2018, e firmou contrato de instrumento particular de cessão de direitos creditórios sem coobrigação e outras avenças em 19 de Novembro de 2019, para a Red Asset Gestão de Recursos Ltda.

O Banco Pan S.A. assinou contrato de operação financeira com a controladora em 28 de maio de 2015, no montante de R\$ 30.000.

Descrição	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Banco do Brasil S.A. (b)	20/03/2022	38.995	42.389	38.995	42.389
Banco Pine S.A. (b)	29/12/2020	2.771	6.370	2.771	6.370
Red Asset Gestão de Recursos Ltda.	21/11/2022	5.479	6.701	5.479	6.701
P.S. Factoring Fomento Comercial Ltda. (b)	12/02/2020	3.378	-	3.378	-
Banco Panamericano S.A. (b)	30/12/2020	4.543	8.679	4.543	8.679
Domus Companhia Hipotecária S.A. (a)	15/05/2019	-	13.162	-	13.162
Total		55.166	77.301	55.166	77.301
Circulante		34.113	68.436	34.113	68.436
Não Circulante		21.053	8.865	21.053	8.865

(a) Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) é oriundo da securitização de direitos creditórios originados em um contrato de financiamento imobiliário com a Domus Companhia Hipotecária, os quais foram adquiridos pelo Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação, CNPJ 12.969.125/0001-03.

(b) Para esses empréstimos os saldos foram totalmente liquidados em fevereiro 2020, vide Nota Explicativa nº 29.

Financiamentos

As controladas da Companhia obtiveram financiamentos junto à Caixa Econômica Federal (CEF), Banco do Brasil S.A, Banco Bradesco S.A. e com a Instituição Financeira Família Paulista Companhia Hipotecária, nas modalidades de Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), em que possuem como garantia o empreendimento em construção.

Financiamentos - SFH	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Banco do Brasil S.A. (b)	04/12/2021	-	-	206.318	239.034
Banco Bradesco S.A. (a)	01/12/2022	-	-	18.877	22.498
Caixa Econômica Federal (a)	24/05/2021	-	-	437.812	554.652
Banco ABC	13/05/2021	-	-	99.557	-
Família Paulista Companhia Hipotecária	12/01/2022	-	-	49.303	4.403
Total		-	-	811.867	820.587
Circulante		-	-	701.185	747.513
Não Circulante		-	-	110.682	73.074

(a) Para esses Financiamentos os saldos foram totalmente liquidados em fevereiro 2020, vide Nota Explicativa nº 29.

(b) Para os Financiamentos referentes ao Banco do Brasil, os saldos devedores foram parcialmente liquidados em fevereiro 2020, vide Nota Explicativa nº 29.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não existe contratação de financiamento à produção (SFH) na controladora.

Taxas de captação

Considerando a variação anual do CDI até 31 de dezembro de 2019 de 5,96%, as taxas médias de captação, equivalentes prefixadas, das operações de financiamento da Companhia são:

	Corporativas	SFH	Total
Custo Pré-fixado	11,04% a.a.	10,35% a.a.	10,52% a.a.

Garantias

A política do Grupo é fornecer garantias financeiras somente para as Controladas integrais. No período apresentado, todas as operações vigentes foram contraídas pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2019 a posição de operações com garantia é demonstrada no quadro a seguir:

Operação	Banco	Garantia
Consórcio	Caixa	Alienação Fiduciária de Imóveis
Debêntures - 2ª Emissão	Caixa	Cessão de Recebíveis
		Alienação Fiduciária de Imóveis
Debêntures - 4ª Emissão	Banco do Brasil	Cessão de Recebíveis
		Alienação Fiduciária de Imóveis
		Penhor
Debêntures - 5ª Emissão	Bradesco	Cessão de Recebíveis
		Alienação Fiduciária de Imóveis
Giro	Banco do Brasil	Cessão de Recebíveis
		Alienação Fiduciária de Imóveis
		Penhor
	Pan	Alienação Fiduciária de Imóveis
	Pine	Alienação Fiduciária de Imóveis
	Red Asset	Cessão de Recebíveis
		Alienação Fiduciária de Imóveis
SFH	Banco ABC	Cessão de Recebíveis
	Banco do Brasil	Cessão de Recebíveis
	Bradesco	Cessão de Recebíveis
	Caixa	Cessão de Recebíveis
		Alienação Fiduciária de Imóveis
	Mauá	Cessão de Recebíveis
		Alienação Fiduciária de Imóveis
		Alienação Fiduciária de Ações
		Penhor
SFI	Banco do Brasil	Hipoteca 2º Grau

b) Debêntures

Descrição	Vencimentos	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Debêntures - SFH 2ª Emissão Série Única (a)	31/12/2021	74.203	105.618	74.203	105.618
Debêntures - 4ª Emissão, 1ª Série (a)	15/08/2024	163.911	166.893	163.911	166.893
Debêntures - 5ª Emissão (a)	10/12/2021	36.742	34.938	36.742	34.938
Total		274.856	307.449	274.856	307.449
Circulante		114.783	307.449	114.783	307.449
Não Circulante		160.073	-	160.073	-

(a) Para estas operações de Debêntures os saldos foram totalmente liquidados em fevereiro 2020, vide Nota Explicativa nº 29.

Em 27 de outubro de 2010, ocorreu a 2ª emissão de 400 debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real e com garantia adicional fidejussória, em série única, com esforços restritos de colocação pela Companhia, no valor total de emissão de R\$ 400.000, com vencimento em novembro de 2017. Atualmente este vencimento foi prorrogado através de AGD para 31 de dezembro de 2021.

A 4ª emissão das debêntures foi emitida em 14 de fevereiro de 2014, no montante de R\$ 175.000, em ações não conversíveis, da espécie quirografária, com garantia fidejussória, sendo 70% dos recursos utilizados para alongamento de dívidas, com vencimento em fevereiro de 2018. Atualmente este vencimento foi prorrogado através de aditivo a escritura para agosto de 2024.

Em 04 de dezembro de 2015 foi emitida a 5ª emissão de debêntures simples no montante de R\$ 30.000, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e real adicionais e à composição do fluxo de caixa da Emissora. Seu vencimento inicial estava para dezembro 2018, contudo o mesmo foi prorrogado através de aditivo a escritura para dezembro 2021.

Obrigações contratuais restritas *Covenants*

A Companhia possui certas obrigações contratuais restritivas em suas escrituras de emissões de debêntures que podem ser encontradas nas Cláusulas 6.22, 9.1 e 7.1 das escrituras da 2ª, 4ª e 5ª emissões, respectivamente. Para a Cédula de Crédito Bancário firmada junto ao Banco do Brasil as obrigações contratuais podem ser encontradas na cláusula 13.

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

As obrigações referem-se à manutenção de condições contratuais e índices financeiros, apurados e revisados trimestral, semestral e anualmente, pelos Agentes Fiduciários, conforme previsto em cada operação:

	Índice Financeiro	(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / (Patrimônio Líquido) ≤ 1,00	(Recebíveis + Estoques + Receitas a apropriar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a Apropriar) ≥ 1,3 ou < 0;	(EBITDA) / (Despesa Financeira Líquida) ≥ 1,5 ou < 0, sendo EBITDA > 0.
2ª Emissão	Cálculo	-35,43	6,26	0,52
4ª Emissão	Índice Financeiro	(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / (Patrimônio Líquido) ≤ 0,80	(Recebíveis + Imóveis a comercializar + Receitas a Apropriar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a Apropriar) ≥ 1,5 ou < 0;	(EBIT) / (Despesa Financeira Líquida) ≥ 1,5 ou < 0, sendo EBIT > 0
	Cálculo	-35,43	6,26	0,52
5ª Emissão	Índice Financeiro	(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / (Patrimônio Líquido) ≤ 1,0	(EBITDA) / (Despesa Financeira Líquida) ≥ 1 ou < 0, sendo EBITDA > 0.	Dívida Corporativa / Dívida Total < 40%
	Cálculo	-35,43	0,52	23%
CCB	Índice Financeiro	(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / (Patrimônio Líquido) ≤ 1,00	(Recebíveis + Estoques + Receitas a apropriar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a Apropriar) ≥ 1,3 ou < 0;	
	Cálculo	-35,43	6,26	

Waiver, renegociação e eventos subsequentes

A Companhia obteve *Waivers* e renegociações junto às instituições financeiras em período subsequente para os índices financeiros não atingidos na data-base:

2ª Emissão de Debêntures

Em 30 de outubro de 2019, por meio de ata de assembleia pública de debêntures simples, deliberou-se a alteração do cronograma de pagamentos das debêntures para 31 de dezembro de 2021, exclusão da obrigação de agente de garantias, rebaixamento do rating mínimo da emissão, emitido pela Empresa Fitch Ratings de “BBB-” para “C”, alteração do fator de garantia mínimo e de sua forma de cálculo, e não declaração de vencimento antecipado por descumprimento dos covenants financeiros descritos acima durante o prazo de até 12 meses.

4ª Emissão de Debêntures

Em 23 de dezembro de 2019 foi deliberada uma concessão waiver renunciando o direito de declarar antecipadamente vencidos os contratos financeiros por meio desta, devido à quebra de covenants. A eficácia do presente consentimento e renúncia ficam condicionadas a realização da Oferta até o dia 28 de fevereiro de 2020, vide Nota Explicativa nº 29.

5ª Emissão de Debêntures

Em 24 de dezembro de 2019 foi deliberada uma concessão waiver renunciando o direito de declarar antecipadamente vencidos os contratos financeiros por meio desta, devido à quebra de covenants. A eficácia do presente consentimento e renúncia ficam condicionadas a realização da Oferta em um prazo de 90 dias contados da data do instrumento, vide Nota Explicativa nº 29.

CCB

Em 18 de dezembro de 2019, por meio de carta de anuência assinada pelo Banco do Brasil, foi concedida renúncia do direito de declarar antecipadamente vencidos os contratos financeiros por meio desta, devido a quebra de convenants. A eficácia do presente consentimento e renúncia ficam condicionadas a realização da Oferta em um prazo de 90 dias contados da data do instrumento, vide Nota Explicativa nº 29.

c) Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos, financiamentos, certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e debêntures:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
2020	-	8.865	-	70.007
2021	87.309	-	148.621	7.730
2022	35.982	-	85.352	4.202
2023	4.275	-	4.275	-
2024	53.560	-	53.560	-
Total	181.126	8.865	291.808	81.939

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos, certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e debêntures, bem como a variação dos custos de transação das emissões de debêntures:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	423.068	1.276.283
Adições	1.416	110.837
Pagamentos	(52.823)	(197.116)
Juros incorridos	57.020	126.459
Juros pagos	(45.115)	(110.036)
Custos de transação	1.184	(1.090)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	384.750	1.205.337
Adições	9.298	199.342
Pagamentos	(74.212)	(336.193)
Juros incorridos	42.052	145.299
Juros pagos	(31.866)	(71.896)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	330.022	1.141.889

12. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Por recebimentos das vendas de imóveis	10.354	3.892	57.415	83.915
Adiantamento de clientes - permutas - empreendimentos não lançados	466.427	32.222	660.897	38.661
Adiantamento de clientes - permutas - empreendimentos em andamento	-	-	25.310	45.097
Total	476.781	36.114	743.622	167.673
Circulante	106.700	3.892	187.847	48.968
Não circulante	370.081	32.222	555.775	118.705

Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Os adiantamentos de clientes – permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação.

A técnica utilizada foi baseada na receita, pelo qual foi estabelecida o valor justo da contraprestação, e utilizado o preço de cotação dos bens junto ao projeto vinculado, ou seja, não utilizou do mercado ativo e sim do empreendimento para definir o valor justo das unidades permutadas.

13. Provisão para contingências

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2019, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, R\$ 2.824 e R\$ 6.634, respectivamente (R\$ 3.118 e R\$ 8.584, respectivamente, em 31 de dezembro de 2018).

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	17.705	23.032
Depósitos resgatados e atualizações	(501)	(3.584)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	17.204	19.448
Depósitos resgatados e atualizações	(501)	(92)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	16.703	19.356

O saldo de depósito judicial, basicamente refere-se uma ação (Processo nº 0006712-68.2014.4.05.8300) declaratória da inexistência da relação jurídica tributária, movida pela ADEMI, na condição de representante de suas associadas, a Companhia está entre ela, visando:

- (i) Ao reconhecimento de que as receitas decorrentes da comercialização de imóveis não configuram base de cálculo de PIS/Cofins;

- (ii) À declaração de inconstitucionalidade da Lei nº 9.718/98 tanto em relação à pretendida majoração de alíquota quanto ao alargamento da base de cálculo do PIS/Cofins.

Na sentença, confirmada em sede de acórdão, transitado em julgado, o pleito foi julgado parcialmente procedente, reconhecendo a inconstitucionalidade da ampliação de base de cálculo do PIS/COFINS promovida pela Lei nº 9.718/98. A Companhia com base o art. 33 da Medida Provisória nº 651, quitou todos os tributos objeto da referida ação. Desta forma, a Companhia pleiteou o levantamento de todos os valores depositados, no montante atualizado de R\$ 15.677, em conta vinculada ao Juízo.

Em 06 de agosto de 2019, o Juízo autorizou levantamento por meio de alvará judicial sendo levantado 80% (no valor de R\$ 308 valor histórico) para a Companhia e 20% a título de honorários advocatícios, referentes aos depósitos judiciais realizados entre fevereiro de 2000 e janeiro de 2001. A Companhia permanece aguardando deliberação do Juízo para levantamento.

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	3.639	3.639
Provisões constituídas durante o exercício	4.945	(519)
Transferências entre empresas do Grupo (a)	(5.466)	5.466
Saldo em 31 de dezembro de 2018	3.118	8.584
Provisões revertidas durante o exercício	(294)	(1.950)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.824	6.634

a) Refere-se à reclassificação entre processos para demandas judiciais entre o Grupo.

a) Questões cíveis

Referem-se às ações que reclamam cobranças de honorários de corretagens sobre vendas, indenizações por atrasos na entrega do imóvel e discussões de cláusulas contratuais de retenção de valores quando da rescisão das Promessas de Compra e Venda (distrato). Em 31 de dezembro de 2019, as ações nas quais a Companhia figura como ré, as ações com probabilidade de perda provável totalizam, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, R\$ 468 e R\$ 2.704, respectivamente. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, R\$ 6.664. e R\$ 112.107, respectivamente (R\$ 28.879 e R\$ 134.938, respectivamente, em 31 de dezembro de 2018).

b) Questões trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente a questionamentos proferidos por ex- empregados da Companhia e das empresas prestadoras de serviços (responsabilidade solidária) pleiteando diferenças salariais, horas extras e outras verbas trabalhistas. Em 31 de dezembro de 2019, nas ações nas quais a Companhia figura como ré, as ações com probabilidade de perda provável totalizam, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, R\$ 2.356 e R\$ 3.930, respectivamente. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, R\$ 2.494 e R\$ 5.295, respectivamente (R\$ 9.224 e R\$ 18.223, respectivamente, em 31 de dezembro de 2018).

c) Questões tributárias

As ações tributárias referem-se basicamente a questionamentos sobre a constitucionalidade do uso de alíquotas reduzidas sobre receitas brutas. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia figurante como ré, não teve ações com probabilidade de perda provável, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os processos classificados como risco de perda possível não são provisionados pela Companhia e totalizaram, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, R\$ 111 e R\$ 376, respectivamente, (R\$ 1 e R\$ 802, respectivamente, em 31 de dezembro de 2018).

14. Tributos diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

Tributos Diferidos Passivos:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Diferenças temporárias - Lucro Real				
PIS - Passivo	636	549	745	701
COFINS - Passivo	2.936	2.535	3.436	3.236
IRPJ - Passivo	2.868	2.550	3.458	4.044
CSLL - Passivo	1.330	1.185	1.621	1.762
ISS - Passivo	204	-	204	-
Imp. Diferido sobre provisão de distrato	(36)	(442)	(36)	(443)
	7.938	6.377	9.428	9.300
Diferenças temporárias - Lucro Presumido				
PIS - Passivo	-	-	1.377	579
COFINS - Passivo	-	-	6.355	2.670
IRPJ - Passivo	-	-	4.194	1.816
CSLL - Passivo	-	-	2.288	961
Imp. Diferido sobre provisão de distrato	-	-	(421)	(463)
RTT - Regime Tributário de Transição	-	-	-	-
	-	-	13.793	5.563
Diferenças temporárias - RET				
PIS - Passivo	-	-	1.582	1.847
COFINS - Passivo	-	-	7.308	8.537
IRPJ - Passivo	-	-	5.280	6.290
CSLL - Passivo	-	-	2.782	3.295
Imp. Diferido sobre provisão de distrato	-	-	(6.682)	(2.178)
RTT - Regime Tributário de Transição	-	-	(111)	(40)
	-	-	10.159	17.751
Total dos tributos diferidos passivos	7.938	6.377	33.380	32.614
Não circulante	7.938	6.377	33.380	32.614

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2020 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo antes do IRPJ e da CSLL	(95.796)	(203.140)	(89.505)	(193.780)
Alíquota - 34%	32.571	69.068	30.432	65.885
Equivalência patrimonial	(13.884)	(35.529)	-	-
Outras adições (exclusões)	(927)	20.160	(927)	20.160
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	(9.105)	(5.424)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	(18.296)	(52.874)	(30.040)	(85.220)
Total dos impostos	(535)	825	(9.640)	(4.599)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	348	(10.006)	(3.189)
Diferidos	(535)	477	366	(1.410)

- (i) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.
- c) As diferenças temporárias dos tributos sobre o lucro (lucro real) estão assim compostas:

	31/12/2019	31/12/2018
Diferenças temporárias controladora		
Apropriação imobiliária	37.724	21.236
Avaliação a valor justo	80.969	73.519
Diferenças temporárias - empresas controladas		
Apropriação imobiliária	594.424	600.776
Avaliação a valor justo	23.997	32.778
Base - lucro presumido	142.690	127.533
Base - RET	594.424	600.776
Alíquota nominal - Lucro Presumido	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
Passivo diferido	33.380	32.614

15. Obras em andamento

Conforme descrito na Nota explicativa nº 3.15, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

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

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	564.731	896.115
(-) Receita bruta apropriada com vendas de imóveis	(393.257)	(614.498)
Receita - indenização por distrato	1.125	2.230
(-) Distratos - Receitas estornadas	(33.202)	(7.799)
Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis (i)	139.397	276.048
Custo orçados dos imóveis vendidos	344.365	527.275
(-) Custos incorridos	(246.445)	(366.356)
(-) Distratos - Custos estornados	(25.577)	(4.894)
Com promissos com custos orçados a apropriar (ii)	72.343	156.025
Resultado de vendas de imóveis a apropriar	67.054	120.023

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

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

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2019, estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Custo incorrido das unidades em estoque	118.236	159.222
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	55.489	43.100
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	173.724	202.322

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

c) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2019, 25,76% do total do ativo consolidado.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$286.646, composto por 401.377.204 (quatrocentos e um milhões, trezentos e setenta e sete mil, duzentos e quatro) ações ordinárias e nominativas, escriturais e sem valor nominal. Cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral. Subsequentemente ao encerramento do exercício foi efetuado um agrupamento de ações (vide Nota Explicativa nº 29).

b) Lucro (prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício o qual foi ajustado por efeito de agrupamento de ações (vide Nota Explicativa nº 29), em conformidade com o item 64 do CPC 41.

O lucro (prejuízo) por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) atribuído aos detentores de ações ordinárias pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício de efeitos diluidores como exemplo opções de compra de ações.

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros (prejuízos) básico e diluído por ação para cada um dos exercícios apresentados na demonstração de resultados:

Básico/ diluído (i)	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores (em milhares)	(96.331)	(202.315)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	26.758.480	26.758.480
Prejuízo básico e diluído por ação expresso em reais	(3,60)	(7,56)

c) Ajuste de avaliação patrimonial

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

d) Transação de capital entre acionistas

Conforme mencionado na Nota explicativa nº 9(b) e (c), foi reconhecido em transação de capital o montante de R\$ 25.179, relativo a efeito de ganhos em operação entre acionistas.

e) Destinações dos resultados dos exercícios

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

17. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Vendas de imóveis	147	-	549.446	392.048
Serviços prestados	54.057	33.905	54.083	33.469
Vendas de participações societárias	-	57.524	-	57.524
Receita por indenização de distrato	(99)	200	8.182	8.612
Provisão de distrato	308	(1.223)	(119.928)	(55.440)
Cancelamentos de vendas	(350)	(297)	(65.557)	(69.419)
Ajuste a valor presente	-	-	(2.007)	944
Impostos sobre vendas e serviços	(5.018)	(2.745)	(16.454)	(7.778)
Receita líquida operacional	49.045	87.364	407.765	359.960

18. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Custos de incorporações	(5.338)	(44.692)	(177.108)	(193.532)
Custos dos serviços prestados	(9.657)	(7.252)	(47.456)	(57.774)
Encargos financeiros alocados a custo	-	-	(21.276)	(37.982)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(14.995)	(51.944)	(245.840)	(289.288)

19. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Despesas com pessoal	(11.445)	(11.179)	(14.072)	(14.453)
Imóveis	(2.975)	(982)	(3.172)	(1.236)
Máquina e equipamentos	-	(183)	-	(422)
Serviços prestados	(5.782)	(4.179)	(6.545)	(4.799)
Comunicação e dados	(11)	(31)	(159)	(275)
Depreciação	(2.051)	(614)	(2.231)	(809)
Baixas de investimentos	-	(1.846)	-	(1.846)
Provisão/Estorno de processos para demanda judiciais	(294)	520	(1.950)	201
Honorários da diretoria	(1.867)	(2.917)	(1.885)	(2.932)
Outras despesas	(1.308)	(5.538)	(473)	(5.563)
Total	(25.733)	(26.949)	(30.487)	(32.134)

20. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Marketing, propaganda e comunicação	(1.016)	(1.325)	(13.451)	(10.995)
Despesas com pessoal	(3.054)	(3.804)	(5.222)	(5.401)
Despesas com Stand.	-	(1)	(11)	(1.648)
Depreciação	(686)	(690)	(698)	(760)
Baixa de crédito não liquidado	-	(44)	(5.453)	(1.920)
Provisão para devedores duvidosos	(338)	-	(1.076)	-
Serviços prestados	(2.732)	(2.579)	(16.792)	(16.107)
Outras despesas	(38)	(46)	(3.769)	(4.930)
Total	(7.864)	(8.488)	(46.472)	(41.761)

21. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Baixa de ativos financeiros sem expectativa de realização	-	(24.781)	-	(26.782)
Ganho na recuperação de bens e direitos	5.125	-	4.545	-
Efeito líquido de créditos não liquidados	-	(3.845)	-	(8.307)
Impostos não recuperáveis	-	-	-	(8.532)
Ajuste a valor justo	-	1.860	-	4.400
Outras despesas e receitas	511	1.945	709	(12.151)
Total	5.636	(24.821)	5.254	(51.372)

22. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receitas financeiras				
Rendimentos s/ aplicações financeiras	76	423	1.388	2.655
Rendimentos s/ operações intercompany	285	429	375	532
Descontos obtidos	17	7	95	457
Multa e juros recebidos	387	1.142	23.441	14.651
	765	2.001	25.299	18.295
Despesas financeiras				
Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários	(42.052)	(57.020)	(144.442)	(126.459)
Juros s/ operações intercompany	(5.106)	(3.713)	(5.126)	(3.722)
Descontos e atualizações financeiras	(4.515)	(7.057)	(43.329)	(13.215)
Comissões, impostos e taxas bancárias	(1.382)	(2.826)	(2.948)	(8.320)
Outras despesas financeiras	(8.761)	(5.190)	(9.179)	(5.764)
	(61.816)	(75.806)	(205.024)	(157.480)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(61.051)	(73.805)	(179.725)	(139.185)

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

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

	Controladora 31/12/2019	
	Ativo	Passivo
Liquidação de dividendos a pagar com saldos de mútuos	4.240	4.240
Liquidação de contas a pagar com unidades	20.505	20.505
Liquidação partes relacionadas	55.028	55.028
Transferência de investimento para propriedade para investimento	7.455	-
Transferência de investimento para estoque	20.456	-
Aquisições de terrenos por permuta	434.205	434.205
Transação de capital	10.318	10.318
Variação de capital nas investidas com devolução de AFAC	78.831	78.831
Liquidação de saldos de aluguéis	3.298	3.298
	Consolidado 31/12/2019	
	Ativo	Passivo
Reversão de dividendos propostos	4.240	4.240
Liquidação partes relacionadas	65.850	65.850
Transferência de investimento para estoque	20.456	-
Aquisições de terrenos por permuta	543.776	543.776
Transação de capital	10.318	10.318
Liquidação de saldos de aluguéis	3.298	3.298

24. Compromissos

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possui instrumentos particulares para aquisição de terrenos com a promessa de permutas por unidades imobiliárias. Os referidos contratos possuem condições resolutivas ao exclusivo critério da Companhia e/ou suspensivas, relacionadas à aprovações e precisam ser superadas para a concretização da transação. No entanto, para avaliação da viabilidade dos terrenos a Companhia preparou estudos que estão suportados no Valor Geral de Venda - VGV (potencial de valor geral de venda). O valor estimado de potencial de VGV para esses terrenos apresenta o montante de R\$ 3.564.626.

25. Segmentos operacionais

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

	Incorporação		Administração		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita operacional bruta	175.710	319.755	314.066	117.651	489.776	437.406
Tributos sobre vendas e outras deduções	(62.886)	(64.532)	(19.125)	(12.914)	(82.011)	(77.446)
Receita operacional líquida	112.824	255.223	294.941	104.737	407.765	359.960
Custos de imóveis vendidos e serviços prestados	(76.940)	(187.351)	(147.624)	(63.956)	(224.564)	(251.307)
Custos de empréstimos capitalizados	(21.276)	(37.982)	-	-	(21.276)	(37.982)
Lucro bruto	14.608	29.890	147.624	40.781	161.925	70.671
% Margem bruta	12,95%	11,71%	49,41%	38,94%	39,71%	19,63%
Lucro bruto ajustado (a)	35.884	67.872	147.317	40.781	183.201	108.653
% Margem bruta - ajustada	31,81%	26,59%	49,95%	38,94%	44,93%	30,18%

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

26. Seguros

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

As coberturas de seguros são as seguintes:

	31/12/2019	31/12/2018
Riscos de engenharia (a)	425.117	237.430
Seguro Danos Físicos ao Imóvel (b)	399.648	399.648
Seguro de riscos diversos (c)	12.161	4.508
Seguro D&O (d)	-	50.000
	836.926	691.586

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

27. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota explicativa nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota explicativa de nº 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

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

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	176	452	14.168	17.334
Aplicação financeira	41	130	15.644	1.646
Contas a receber de clientes	96.576	91.462	578.011	652.143
Partes relacionadas	137.573	111.355	13.800	79.764
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	2.394	3.427	22.239	26.339
Empréstimos e financiamentos	330.022	384.750	1.141.889	1.205.337
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	7.752	8.304
Partes relacionadas	1.131.287	1.302.696	36.223	62.222

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

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

d) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

e) Exposição a riscos cambiais

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

f) Exposição a riscos de taxas de juros

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

Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, a Companhia adotou as seguintes premissas, definidas na Instrução CVM nº 475/08:

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

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

Variação positiva	Risco	Cenário Provável	Cenário II (Variação 25%)	Cenário III (Variação 50%)
Transação				
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures em TR	817.828	0%	0%	0%
Despesa financeira		-	-	-
Empréstimos em Selic	5.479	5,97%	4,48%	2,98%
Despesa financeira		(327)	(245)	(163)
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures em CDI	269.279	5,97%	4,48%	2,98%
Despesa financeira		(16.070)	(12.053)	(8.035)
Financiamentos em IPCA	49.303	4,46%	3,35%	2,23%
Despesa financeira		(2.200)	(1.650)	(1.100)
Aplicações financeiras em CDI	15.349	5,97%	7,46%	8,95%
Receita financeira		916	1.145	1.374

Variação negativa	Risco	Cenário Provável	Cenário II (Variação 25%)	Cenário III (Variação 50%)
Transação				
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures em TR	817.828	0%	0%	0%
Despesa financeira		-	-	-
Empréstimos em Selic	5.479	5,97%	7,46%	8,95%
Despesa financeira		327	409	490
Empréstimos, Financiamentos e Debêntures em CDI	269.279	5,97%	7,46%	8,95%
Despesa financeira		16.070	20.088	24.105
Financiamentos em IPCA	49.303	4,46%	5,58%	6,69%
Despesa financeira		2.200	2.750	3.300
Aplicações financeiras em CDI	15.349	5,97%	4,48%	2,98%
Receita financeira		(916)	(687)	(458)

Para as debêntures emitidas pela Companhia e para os empréstimos e financiamentos vinculados ao CDI, considera a taxa efetiva de 31 de dezembro de 2019 de 5,97%. Os cenários II e III consideram uma redução dessa taxa em 4,48% e 2,98%. Para os empréstimos vinculados ao IPCA, considera o cenário provável a taxa efetiva de 31 de dezembro de 2019 de 4,46%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando uma diminuição de 3,35% e 2,23%.

Para as aplicações financeiras vinculadas ao CDI, consideramos os dois cenários descritos anteriormente de projeção de 5,97%, com base na taxa da CDI em 31 de dezembro 2019, resultando no percentual de 7,46% e 8,95%, respectivamente. Para os empréstimos e financiamentos vinculados a TR, considera um cenário provável com base na taxa nos últimos 12 meses de 0%, portanto apesar da análise com os dois cenários, não há aumento esperado projetado. Para o empréstimo vinculado à SELIC, considera-se o cenário provável a taxa efetiva de 31 de dezembro de 2019 de 5,97%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando uma redução de 4,48% e 2,98%.

Essas análises de sensibilidade foram preparadas de acordo com a Instrução CVM no 475/2008, tendo como objetivo mensurar o impacto às mudanças nas variáveis de mercado sobre cada instrumento financeiro da Companhia e de suas controladas. No entanto, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade que está contida no processo utilizado na preparação dessas análises.

Para as debêntures e para os empréstimos e financiamentos vinculados ao CDI, considera a taxa efetiva de 31 de dezembro de 2019 de 5,97%. Os cenários II e III consideram um aumento dessa taxa em 7,46% e 8,95%. Para os empréstimos vinculados ao IPCA, considera o cenário provável a taxa efetiva de 31 de dezembro de 2019 de 4,46%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando um aumento de 5,58% e 6,69%.

Para as aplicações financeiras vinculadas ao CDI, consideramos os dois cenários descritos anteriormente de projeção de 5,97%, com base na taxa da CDI em 31 de dezembro de 2019, resultando no percentual de 4,48% e 2,98%, respectivamente. Para os empréstimos e financiamentos vinculados à TR, considera um cenário provável com base na taxa nos últimos 12 meses de 0%, portanto apesar da análise com os dois cenários, não há aumento esperado projetado. Para o empréstimo vinculado à SELIC, considera-se o cenário provável a taxa efetiva de 31 de dezembro de 2019 de 5,97%, a qual foi projetada nos cenários II e III considerando um aumento de 7,46% e 8,95%.

Essas análises de sensibilidade foram preparadas de acordo com a Instrução CVM no 475/2008, tendo como objetivo mensurar o impacto às mudanças nas variáveis de mercado sobre cada instrumento financeiro da Companhia e de suas controladas. No entanto, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido à subjetividade que está contida no processo utilizado na preparação dessas análises.

g) Gestão de risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

Instrumento	Até 1 ano	De 2 a 3 anos	De 4 a 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	735.298	131.735	-	867.033
Debêntures	114.783	102.239	57.834	274.856
Obrigações por compra de imóveis	7.752	-	-	7.752

h) Concentração de risco

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota explicativa nº 3.2, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

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

Hierarquia de valor justo

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

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

28. Operação “Sepsis”

Em julho de 2016, a Polícia Federal executou mandado de busca e apreensão expedido pela 10ª Vara Federal do Distrito Federal no âmbito da Operação “Sepsis”, na residência de um dos acionistas controladores e administradores da Companhia e na sede da Cone S.A. (“Cone”). A referida medida judicial estava fundamentada em informações colhidas de relatos existentes em termos de colaborações premiadas firmados por terceiros. A Companhia e um de seus acionistas foram mencionados, sem denúncias ou outros desdobramentos, no contexto de alegados pagamentos irregulares que teriam sido acordados entre 2013 e 2014 e que visaram a garantir investimentos feitos pelo Fundo de Investimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (“FI-FGTS”) na empresa Cone.

A Companhia exerceu o controle acionário da Cone até 2010, momento anterior aos fatos investigados na Operação “Sepsis”, razão pela qual a Companhia se manifestou nos autos do referido procedimento criminal expondo a ausência de vínculo com os fatos investigados. Os acionistas controladores da Companhia exerceram controle acionário indireto da Cone até 2014 e um dos acionistas permaneceu no Conselho de Administração até 2016.

Não há, atualmente, qualquer ação penal em face dos acionistas controladores e administradores da Companhia, os quais tampouco foram intimados a prestar quaisquer esclarecimentos perante as autoridades competentes – seja Polícia Federal, Ministério Público Federal ou Poder Judiciário. Após mais de 3 anos do cumprimento da medida de busca e apreensão, a Companhia e seus acionistas controladores permanecem sem figurar no polo passivo dos processos da Operação “Sepsis”, ou de outro(s) procedimento(s) ou inquérito(s) relacionado(s).

29. Eventos subsequentes

29.1. Oferta Pública de Ações

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

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

A Companhia celebrou em 10 de fevereiro de 2020, o Contrato de Participação no Novo Mercado com a B3, por meio do qual a Companhia aderiu às Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa do Novo Mercado, segmento especial de negociação de valores imobiliários da B3, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado, que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado a serem observadas pela Companhia, mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, o qual entra em vigor na data de 10 de fevereiro de 2020. As principais regras relativas ao Regulamento do Novo Mercado estão descritas de forma resumida no Formulário de Referência da Companhia, incorporado por referência ao Prospecto Definitivo que está à disposição dos investidores no site da Companhia (<http://> (neste website, em “Ofertas em Andamento”, acessar “Ações Moura Dubeux Engenharia S.A.” e, depois, “Leia o Prospecto Definitivo”).

Acionistas	Quantidade de Ações (Unid.)	% Partic.
Controladores ⁽¹⁾	26.490.882	31,20%
Diretoria	267.598	0,32%
Conselho de Administração	-	0,00%
Ações em Tesouraria	-	0,00%
Outros Acionistas	58.150.895	68,49%
Total	84.909.375	100,00%

¹ Participação acionária detida direta e indiretamente pelos controladores.

29.2. Liquidações de empréstimos, financiamentos e debêntures

29.2.1. Debêntures

Em fevereiro de 2020 a Companhia realizou a liquidação total das emissões de debêntures por ela realizadas que somam um montante de R\$ 266.051, conforme demonstrado abaixo:

- 2ª Emissão de Debêntures: o montante liquidado foi de R\$ 64.433 junto a Caixa Econômica Federal;
- 4ª Emissão de Debêntures: no dia 17 de fevereiro de 2020 foi realizada uma AGD, onde foi aprovada a liquidação total desta, no montante de R\$ 164.555 junto ao Banco do Brasil S.A; e
- 5ª Emissão de Debêntures: no dia 21 de fevereiro foi realizada uma AGD, onde foi aprovada a liquidação total desta, no montante de R\$ 37.063 junto ao Banco do Bradesco S.A.

29.2.2. Empréstimos

Em fevereiro de 2020 a Companhia realizou a liquidação total dos seus empréstimos corporativos por ela realizadas que somam um montante de R\$ 50.252, conforme demonstrado abaixo:

- Banco Pine S.A: no valor de R\$ 2.815;
- Banco Pan S.A: no valor de R\$ 4.226;
- Banco do Brasil S.A: no valor de R\$ 39.833; e
- P.S. Factoring Fomento Comercial Ltda: no valor de R\$ 3.378.

29.2.3. SFH/SFI

Em fevereiro de 2020 a Companhia e suas SPE's realizaram a liquidação total dos seus financiamentos imobiliários que somam o montante de R\$ 587.048, conforme demonstrado abaixo:

- Caixa Econômica Federal: no valor de R\$ 454.043;
- Banco do Brasil S.A: no valor de R\$ 113.758; e
- Banco Bradesco S.A: no valor de R\$ 19.247.

29.3. Waivers

Em 15 de janeiro de 2020 foi firmado pela empresa SPE LOTE 08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, o termo de aditivo de renegociação da dívida firmado com a Caixa Econômica Federal, concedendo entre outros objetivos o Waiver de não declaração de vencimento antecipado pelo não cumprimento dos covenants financeiros e operacionais, condicionado à realização de Oferta Pública de Ações até o dia 28 de fevereiro de 2020.

Em 15 de janeiro de 2020 foi firmado pela empresa SPE LOTE 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, o termo de aditivo de renegociação da dívida firmado com a Caixa Econômica Federal, concedendo entre outros objetivos o Waiver de não declaração de vencimento antecipado pelo não cumprimento dos covenants financeiros e operacionais, condicionado à realização de Oferta Pública de Ações até o dia 28 de fevereiro de 2020.

Em 15 de janeiro de 2020 foi firmado pela empresa MD AL LIFE CONSTRUÇÕES SPE LTDA, o termo de aditivo de renegociação da dívida firmado com a Caixa Econômica Federal, concedendo entre outros objetivos o Waiver de não declaração de vencimento antecipado, pelo não cumprimento dos covenants financeiros e operacionais, condicionado à realização de Oferta Pública de Ações até o dia 28 de fevereiro de 2020.

Em 15 de janeiro de 2020 foi firmado pela empresa MD PE SERTÂNIA CONSTRUÇÕES LTDA, o termo de aditivo de renegociação da dívida firmado com a Caixa Econômica Federal, concedendo entre outros objetivos o Waiver de não declaração de vencimento antecipado, pelo não cumprimento dos covenants financeiros e operacionais, condicionado à realização de Oferta Pública de Ações até o dia 28 de fevereiro de 2020.

Em 15 de janeiro de 2020 foi firmado pela empresa MD PE FREGUESIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA, o termo de aditivo de renegociação da dívida firmado com a Caixa Econômica Federal, concedendo entre outros objetivos o Waiver de não declaração de vencimento antecipado, pelo não cumprimento dos covenants financeiros e operacionais, condicionado à realização de Oferta Pública de Ações até o dia 28 de fevereiro de 2020.

Em 15 de janeiro de 2020 foi firmado pela empresa MD PE SERRANA CONSTRUÇÕES LTDA, o termo de aditivo de renegociação da dívida firmado com a Caixa Econômica Federal, concedendo entre outros objetivos o Waiver de não declaração de vencimento antecipado, pelo não cumprimento dos covenants financeiros e operacionais, condicionado à realização de Oferta Pública de Ações até o dia 28 de fevereiro de 2020.

Em 17 de janeiro de 2020 foi concedido pelo Banco ABC S.A. à empresa MRV MD PE MAR DE ESPANHA INCORP. LTDA o Waiver de não declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações assumidas entre as partes.

Em 03 de janeiro de 2020 foi concedido pelo Banco Bradesco à empresa MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA o Waiver de não declaração de vencimento antecipado, pelo não cumprimento dos covenants financeiros e operacionais, válidos por 90 dias a partir da data de assinatura.

29.4. Grupamento de ações

Em 17 de janeiro de 2020 foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia o grupamento de ações ordinárias de emissão da Companhia à razão de 15:1, de modo que, levando em consideração o número total de ações ordinárias da Companhia após o grupamento, o prejuízo por ação (básico e diluído) seria conforme segue:

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Prejuízo do exercício	(96.331)	(202.315)
Quantidade de ações ordinárias após agrupamento	26.758.480	26.758.480
Prejuízo por ação do capital social - 1,00	(3,60)	(7,56)

29.5. Compromissos de aquisição de terrenos

No período subsequente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia assinou instrumentos particulares para a aquisição de terrenos com promessa de permutas por unidades imobiliárias. Alguns desses contratos possuem condições suspensivas relacionadas à aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação. Para outros contratos, são irrevogáveis e irretroatáveis, cabendo apenas à Companhia a decisão pela continuidade do projeto. Para esses terrenos a Companhia realizou avaliações de viabilidade e estudos suportados no Valor Geral de Venda - VGV (potencial de valor geral de venda). O valor estimado pela Companhia de potencial de VGV para esses terrenos é de R\$ 432.539.

29.6. Partes relacionadas - contratos de mútuo (item 8.1)

Em 06 de fevereiro de 2020 a Companhia liquidou o saldo de mútuo (ativos e passivo) com os acionistas, com a emissão de 3 (três) notas promissórias em caráter pro-soluto, sendo 1 nota promissória no valor de R\$ 7.574, em favor de Gustavo José Moura Dubeux, 1 nota promissória no valor de R\$ 7.580, em favor de Aluísio José Moura Dubeux, e 1 nota promissória no valor de R\$ 3.517 em favor de Marcos José Moura Dubeux, perfazendo o total de R\$ 18.671, com vencimento para 30 de abril de 2020.

Posição em:	Gustavo José Moura Dubeux	Aluísio José Moura Dubeux	Marcos José Moura Dubeux	Saldo em
31/12/2018	(21.326)	(12.463)	(7.358)	(41.147)
31/03/2019	(21.360)	(12.767)	(7.455)	(41.582)
30/06/2019	(20.192)	(12.848)	(7.350)	(40.390)
30/09/2019	(7.415)	(7.416)	(7.416)	(22.247)
31/12/2019	(7.175)	(7.167)	(7.175)	(21.517)
Atualização	(399)	(413)	(398)	(1210)
Compensação mútuo ativo	-	-	4.056	4.056
Valor da NP em 06/02/2020	(7.574)	(7.580)	(3.517)	(18.671)

O saldo de mútuo e liquidação de uma obrigação com um título de crédito em caráter pro-soluto equivale ao pagamento em dinheiro, ou seja, tais títulos representam a quitação plena e efetiva do preço.

Partes relacionadas – Contas correntes com parceiros nos empreendimentos (item 8.3)

Os valores detidos pela Companhia a título de contrato de mútuo foram liquidados com os saldos do capital a restituir no montante de R\$ 21.167, originados pelas reduções de capital realizadas em 06 de fevereiro de 2020 e como distribuição de lucro em 2020, no montante de R\$ 15.658.

29.7. Covid-19

Conforme fato relevante divulgado em 23 de março de 2020, a Administração efetuou uma análise dos possíveis impactos da pandemia do Covid-19 em suas operações. Não foi identificado nenhum outro possível impacto, operacional ou econômico-financeiro, em suas atividades além dos itens mapeados na Nota 27(d) - Risco de mercado, sendo o principal, a suspensão parcial das obras de algumas regiões.

Até a data desta divulgação desse material, considerando-se as praças de atuação, as atividades da construção civil foram suspensas em Pernambuco, Ceará e Alagoas (Decretos nº 40.834, de 20.03.20; nº 33.519, de 19.03.20 e nº 69.541 de 19.03.20 respectivamente). A Bahia e o Rio Grande do Norte ainda não editaram norma específica.

Como forma de acompanhamento dos impactos, foi instituído um comitê de risco, para gerir e acompanhar os reflexos desta pandemia. Nosso foco neste momento é de preservar nossos colaboradores, tomamos todas as medidas de saúde necessárias para tal.

Pensando na continuidade da Companhia, adotamos medidas imediatas para preservar nossa posição financeira, tais como: preservação do caixa, contenção de despesas e postergação de investimentos. Vale ressaltar que recentemente reduzimos significativamente nosso nível de endividamento e possuímos confortável posição de caixa, conforme nota 29.1 - Oferta Pública de Ações.

* * *