

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais – R\$, exceto os valores por ação ou quando mencionado de outra forma)

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), nº 21.067, obtido em 23 de agosto de 2007. Em 12 de fevereiro de 2020 as ações da Companhia foram admitidas à negociação no Novo Mercado, segmento especial de negociação de ações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), 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 demonstradas no Anexo I destas notas explicativas, 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, normalmente, 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 em construção no formato de Condomínio, em 31 de dezembro de 2020, são os seguintes:

| Condomínio | Data prevista para entrega |
|--|-----------------------------------|
| Conj. Residencial Pereira de Lucena | Ago./21 |
| Ed. Venâncio Barbosa | Out./21 |
| Jardim das Orquídeas | Out./21 |
| Ed. Parque Shopping | Jul./22 |
| Ed. Cacilda Porciúncula | Jul./22 |
| Ed. Hilson Macedo | Dez./22 |
| Ed. Jardins da Ilha | Mai./23 |
| Ed. Zélia Macedo | Set./23 |
| Undae Residence - Beach Class Salvador | Out./23 |
| Undae Residence - Undae Residence | Out./23 |
| Ed. Mirante do Norte | Out./23 |
| Ed. Parque do Cais | Out./23 |

Adicionalmente, ao longo do exercício de 2019 foram concluídos os seguintes empreendimentos:

| Condomínio | Data de entrega |
|--|------------------------|
| Ed. Beach Class Ilha do Leite | Jan./19 |
| Ed. Living Tower Andrade Bezerra | Ago./19 |
| Ed. Beach Class Jaqueira Residence | Out./19 |
| Jardim das Acácias - Ed. Antônio Carneiro Leão | Nov./19 |
| Jardim das Tulipas - Ed. Fernando Correia | Nov./19 |
| Ed. Beach Class Hotels & Residence | Dez./19 |

Posição financeira e Plano estratégico da Administração

No exercício de 2020, a Companhia e suas controladas incorreram em prejuízo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 100.115 e R\$ 104.399, respectivamente, prejuízos acumulados no montante de R\$ 427.363, bem como capital circulante líquido negativo na controladora de R\$ 204.494, substancialmente, pela classificação no passivo circulante de saldos a pagar com partes relacionadas, conforme Nota Explicativa nº 8.

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 principal destinado à liquidação de dívidas, sendo R\$ 266.051 para a liquidação de debêntures e R\$ 637.300 para empréstimos e financiamentos. O montante remanescente da oferta foi investido na operação.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração, considerou o Ofício Circular SNC/SEP 02/2020 ("Ofício") da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), que traz orientações para as companhias abertas a respeito de garantir a publicidade e transparência dos eventuais impactos da pandemia (Covid-19), bem como riscos e incertezas que possam afetar suas operações e que devam ser refletidas para prover informações que espelhem a realidade econômica.

Nesse sentido, a Administração da Companhia mantém as medidas de monitoramento contínuas na operação:

- Obras:** as obras paralisadas no primeiro trimestre foram totalmente retomadas, sendo ainda observados os protocolos e medidas de segurança orientadas pelos governos de cada praça de atuação da Companhia. Em relação aos prazos de entrega das obras, a Companhia não espera multas ou processos judiciais decorrentes de atrasos adicionais;
- Contratos de trabalho:** a Administração optou por um período inicial de férias para suas equipes de obras e posteriormente pela suspensão dos contratos de trabalho, aderindo aos programas governamentais disponíveis para o pagamento de salários, garantido assim a manutenção dos empregos destes colaboradores, situação que já está normalizada, com o retorno aos trabalhos;

3. **Vendas:** a Administração entendia que havia um risco significativo de impacto nas vendas da Companhia enquanto o cenário de pandemia se fizesse presente. A partir do terceiro trimestre, mesmo em cenário de pandemia, tivemos um resultado de vendas e adesões melhor do que o esperado, tanto dos estoques quanto dos quatro empreendimentos lançados neste período;
4. **Distratos:** a nova diretriz de acelerar a realização dos distratos, em conjunto com os cenários do Covid-19, levou a Administração a revisitar os seus critérios adotados para a provisão para distratos e reavaliar sua estratégia de negócio no sentido de acelerar os distratos daqueles clientes que demonstram interesse, tendo em vista a disponibilização das respectivas unidades para a revenda imediata. Com base no novo critério, que aceita um período de atraso menor, foi realizada perda com distratos no montante de R\$ 44.414 registrado em outras receitas (despesas) operacionais (vide Nota Explicativa nº 22) no segundo trimestre de 2020;
5. **Realização dos estoques:** em virtude de indicadores de perdas pela pandemia, a Companhia reavaliou a recuperabilidade do seu estoque, sendo registrada uma provisão para perdas de R\$ 48.300 registrado em outras receitas (despesas) operacionais (vide Nota Explicativa nº 22) no segundo trimestre de 2020;
6. Com relação ao valor de realização de propriedades para investimentos, a Companhia entende não haver perdas e/ou variações negativas nos valores justos de 31/12/19 (base para contabilização dos saldos em 31/12/20) e até a data de aprovação das presentes demonstrações financeiras;
7. **Fluxo de caixa:** a Administração da Companhia continua fazendo a gestão do caixa de modo cauteloso, buscando o equilíbrio entre liquidez, segurança e a retomada de seu plano de lançamentos.

Não foi identificado nenhum outro risco, operacional ou econômico-financeiro, em suas atividades além dos itens mapeados na Nota Explicativa nº 28 **(d)** – Risco de mercado, sendo o principal, a suspensão total ou parcial das obras de algumas regiões.

A Companhia ressalta que, mesmo com um cenário positivo no último semestre, as medidas tomadas de prevenção de possíveis impactos financeiros da pandemia persistem, pois acredita que os efeitos da pandemia devem impactar boa parte do ano de 2021 podendo ter efeitos sobre o seu mercado de atuação, em decorrência de fatores macroeconômicos como o aumento nos níveis de desemprego e diminuição da renda. Neste contexto, tanto o modelo de negócio incorporação imobiliária quanto o de condomínio podem ser impactados por menores níveis de demanda, aumento em inadimplência e maior dificuldades de obtenção de crédito.

A Companhia também implementou diversas medidas para reduzir os efeitos da pandemia na sociedade, entre elas:

- Instauração de um Comitê de Crise com o objetivo de se preparar para seguir à risca as recomendações das autoridades de saúde e, ao mesmo tempo, suportar seus clientes e suas necessidades específicas neste delicado momento;
- Mapeamento de todos os processos críticos da Companhia, estabelecendo um plano de ação com todos os gestores, o que resultou em grande parte dos colaboradores trabalhando por home office em poucos dias;
- Disponibilização de todos os equipamentos de proteção necessários para aqueles cujas atividades presenciais são essenciais;
- Controle diário de casos suspeitos de colaboradores com Covid-19.

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 02/2018 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 10 de março de 2021, 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 taxa 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 a 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 contratualmente), 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 2020 e 2019, 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.

As 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.

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

3.13. Impostos e contribuições diferidos

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

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 AVP.

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 realizadas durante o período de construção são liquidas quando há a conclusão do empreendimento, através de recursos próprios do cliente ou da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras.

Durante o período de construção, conforme CPC 47, abordado também no Ofício-Circular CVM nº 02/2018, a Companhia efetua provisão para distratos para cobrir uma possível deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de conclusão do empreendimento, para cobrir o risco de cancelamento dessas vendas.

A provisão para distratos é constituída para aquele contrato que apresente algum indicativo de distrato para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, atrasos no pagamento. A provisão para distratos é constituída como redutora do contas a receber tendo em contrapartida uma dedução de receita, bem como uma conta redutora do custo de unidades vendidas em contrapartida de imóveis a comercializar. Além das linhas de resultado e de ativo anteriormente mencionada, é constituído um passivo financeiro referente a possível devolução dos valores recebidos desses clientes.

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.

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 resultados 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 às 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

Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2020, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3);
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8);
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7);
- Alterações a referências à estrutura conceitual básica (várias normas);
- Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações à IFRS 16).

Novas normas, alterações e interpretações às normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 Contratos de seguros;
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

4. Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Caixa | 34 | 25 | 91 | 101 |
| Bancos | 649 | 151 | 4.311 | 14.067 |
| Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a) | 36.594 | - | 45.136 | - |
| Total | 37.277 | 176 | 49.538 | 14.168 |

- (a) Corresponde 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, respectivamente, para a controladora e consolidado, de 75% a 100% do CDI em 31 de dezembro de 2020 e 75% a 98% do CDI em 31 de dezembro de 2019.

5. Aplicações financeiras

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a) | 60.497 | 41 | 60.497 | 15.644 |
| Fundos (b) | 8.573 | - | 8.573 | - |
| Total | 69.070 | 41 | 69.070 | 15.644 |
| Circulante | 8.573 | 41 | 8.573 | 15.644 |
| Não circulante | 60.497 | - | 60.497 | - |

- (a) Corresponde à aplicação de renda fixa com baixo risco de mudança de valores. Está vinculada à variação do CDI a uma taxa de remuneração de 103% em 31 de dezembro de 2020 e 75% a 98% do CDI em 31 de dezembro de 2019. A Companhia mantém a aplicação como garantia para operação de empréstimo junto ao Banco Safra S.A. (vide Nota Explicativa nº 12 (b));
- (b) Os fundos de investimentos têm seus recursos aplicados em renda fixa (operações lastreadas em títulos públicos e debêntures).

6. Contas a receber

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Unidades em construção | - | - | 66.726 | 152.067 |
| Unidades construídas | 3.552 | 6.112 | 220.874 | 320.271 |
| Vendas de terrenos (a) | 41.026 | 60.212 | 231.532 | 229.232 |
| Vendas de participações societárias (b) | 18.726 | 20.347 | 18.726 | 20.347 |
| Serviços prestados | 2.408 | 10.958 | 2.408 | 17.251 |
| Perdas esperadas de crédito | (284) | (338) | (2.593) | (1.076) |
| Provisão para distratos | (935) | (715) | (24.901) | (157.310) |
| Ajuste a valor presente (c) | - | - | (2.757) | (2.771) |
| Total do contas a receber | 64.493 | 96.576 | 510.015 | 578.011 |
| Circulante | 9.072 | 58.874 | 224.841 | 354.584 |
| Não circulante | 55.421 | 37.702 | 285.174 | 223.427 |

- (a) A totalidade do saldo apresentado na controladora e parte do saldo consolidado, referem-se às partes relacionados conforme Nota Explicativa nº 8;

- (b) Em 31 de dezembro de 2020, o saldo da controladora e do consolidado são compostos substancialmente por R\$ 15.226 referentes a saldo em aberto pela venda de 100% de participação societária na sociedade MD PE Novo Horizonte Construções Ltda. (R\$ 16.847 em 31 de dezembro de 2019) para a parte relacionada (detida pelos acionistas controladores da Companhia) MJMD Empreendimentos Ltda. (Nota Explicativa nº 8), cujo vencimento final foi renegociado em 18 de dezembro de 2020, com o novo fluxo de pagamento liquidando o saldo até 2026;
- (c) O efeito do AVP no resultado consolidado em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ (699) (R\$ (2.007) em 31 de dezembro de 2019) e a taxa de desconto utilizada foi de 4,41% a.a. que corresponde ao IPCA acumulado no ano que foi maior que a taxa média de captação de recursos menos INCC (5,96% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Vencidas | | | | |
| Até 60 dias | 485 | 140 | 33.860 | 69.851 |
| De 61 a 90 dias | 527 | 164 | 6.226 | 19.251 |
| De 91 a 180 dias | 106 | 463 | 4.570 | 11.428 |
| Acima de 180 dias | 5.050 | 1.152 | 27.686 | 145.132 |
| Total vencido | 6.168 | 1.919 | 72.342 | 245.662 |
| A vencer | | | | |
| Até 01 ano | 4.124 | 56.080 | 178.123 | 230.933 |
| De 01 a 03 anos | 9.487 | 27.387 | 207.723 | 215.734 |
| Acima de 03 anos | 45.933 | 12.243 | 82.078 | 46.839 |
| Total a vencer | 59.544 | 95.710 | 467.924 | 493.506 |
| Perdas esperadas em créditos | (284) | (338) | (2.593) | (1.076) |
| Provisão para distratos | (935) | (715) | (24.901) | (157.310) |
| Ajuste a valor presente | - | - | (2.757) | (2.771) |
| Total | (1.219) | (1.053) | (30.251) | (161.157) |
| Total | 64.493 | 96.576 | 510.015 | 578.011 |

Em 31 de dezembro de 2020, do total de títulos vencidos, 41% referem-se aos clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo suas prováveis perdas, se aplicáveis, já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis.

A movimentação das perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa, provisão para distratos e AVP, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, está assim representada:

| | Controladora | Consolidado |
|--|-----------------|------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2018 | (31.726) | (85.411) |
| Adições | (229) | (119.586) |
| Baixas | 30.902 | 30.902 |
| Reversões | - | 12.938 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2019 | (1.053) | (161.157) |
| Adições | (742) | (85.070) |
| Reversões | 576 | 39.108 |
| Baixas | - | 176.868 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | (1.219) | (30.251) |

7. Imóveis a comercializar

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Imóveis concluídos | - | 1.500 | 214.175 | 257.975 |
| Imóveis em cotas de construção (b) | - | - | 47.629 | 19.713 |
| Imóveis em construção | - | - | 53.316 | 118.236 |
| Terrenos adquiridos | 17.201 | 804 | 53.349 | 33.093 |
| Terrenos adquiridos - permuta | 405.168 | 466.427 | 513.010 | 582.438 |
| Materiais | - | - | - | 1.671 |
| Adiantamentos a fornecedores | - | - | 2.932 | 4.406 |
| Estoque - reversão custo distrato | 453 | 732 | 22.481 | 140.906 |
| (-) Redução ao valor recuperável (a) | - | - | (6.134) | - |
| Juros capitalizados | - | - | 23.868 | 37.963 |
| Total de imóveis a comercializar | 422.822 | 469.463 | 924.626 | 1.196.401 |
| Circulante | 149.175 | 100.004 | 587.661 | 757.184 |
| Não circulante | 273.647 | 369.459 | 336.965 | 439.217 |

(a) Conforme descrito na Nota Explicativa nºs 1 e 23, a Companhia reavaliou a recuperabilidade do estoque, e identificou uma provisão para perda total de R\$ 48.300, da qual o montante de R\$ 42.166 foi realizado no exercício, restando o saldo apresentado;

(b) Refere-se às cotas adquiridas de unidades de condomínio fechado.

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" durante a fase de construção das obras 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 2020 e 2019:

| | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Saldo nos estoques no início do exercício | 37.963 | 43.613 |
| Juros incorridos no exercício | 9.088 | 15.626 |
| Apropriação dos encargos financeiros aos custos das vendas | (23.183) | (21.276) |
| Saldo nos estoques no fim do exercício | 23.868 | 37.963 |

8. Partes relacionadas

A Companhia faz transações financeiras com suas controladas cujos recursos são aplicados na atividade imobiliária, para a compra de terrenos, pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. As operações realizadas não provocam prejuízos aos acionistas não controladores nem, em prejuízo da Companhia, favorecimento de sociedade coligada e controladora ou controlada.

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

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.

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

Os saldos de partes relacionadas estão apresentados como segue:

Saldos de partes relacionadas inclusos no contas a receber (Nota Explicativa nº 6):

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Ativo circulante | | | | |
| Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.b) (i) | - | 16.847 | - | 16.847 |
| Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii) | 339 | - | 810 | 3.273 |
| Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.a) (iii) | 1.329 | 24.085 | 1.329 | 24.085 |
| Circulante | 1.668 | 40.932 | 2.139 | 44.205 |
| Ativo não circulante | | | | |
| Contas a receber de venda de participações societárias (Nota Explicativa nº 6.b) (i) | 15.226 | - | 15.226 | - |
| Contas a receber de vendas de imóveis (Nota Explicativa nº 6) (ii) | - | - | 2.079 | 595 |
| Contas a receber de venda de terrenos (Nota Explicativa nº 6.a) (iii) | 39.697 | 36.127 | 39.697 | 36.127 |
| Não circulante | 54.923 | 36.127 | 57.002 | 36.722 |

(i) Referente à venda de participação para a parte MJMD Empreendimentos Ltda., no valor de R\$ 39.674 em 30 de setembro de 2014;

(ii) Refere-se às vendas de imóveis a acionistas e diretores, realizadas em transações usuais de mercado, totalizando R\$ 6.654 em 2019 e R\$ 4.211 em 2020;

(iii) Referente à venda de terreno para a parte relacionada VV São José Empreendimentos S.A., no valor de R\$ 57.524 em 29 de março de 2018.

Saldos de outras transações com outras partes relacionadas:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|--------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Ativo não circulante | | | | |
| Contratos de mútuo com controladas (vide item 8.1) | 341.450 | 133.523 | - | - |
| Contratos de mútuo com não controladas ou outras partes relacionadas (vide item 8.1) | 4.182 | 4.050 | 4.182 | 4.050 |
| Conta corrente com parceiros (vide item 8.3) | - | - | - | 9.750 |
| Total do ativo não circulante | 345.632 | 137.573 | 4.182 | 13.800 |

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|------------------|--------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Passivo circulante | | | | |
| Contratos de mútuo com controladas (vide item 8.1) | 239.049 | 1.106.969 | - | - |
| Contratos de mútuo com não controladas ou outras partes relacionadas (vide item 8.1) | - | 24.318 | - | 24.371 |
| Conta corrente com parceiros (vide item 8.3) | - | - | 4.264 | 11.852 |
| Total do passivo circulante | 239.049 | 1.131.287 | 4.264 | 36.223 |

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 objetivo de melhor gerenciamento de seu caixa.

| Ativo não circulante | | Controlada | | Consolidado | |
|---|------------|------------|------------|-------------|------------|
| | | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Mútuos com controladas (a) | Prazo (b) | | | | |
| Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos Ltda. | 31/12/2022 | 37.593 | 28.492 | - | - |
| MD Imóveis Ltda. | 31/12/2022 | 1.523 | - | - | - |
| MD PE Recife Construções Ltda. | 31/12/2022 | 8.069 | 871 | - | - |
| MD BA Jaguaribe construções Ltda. | 31/12/2021 | 5.935 | - | - | - |
| MD CE José Américo Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | 20.770 | 1.898 | - | - |
| MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda. | 31/12/2021 | 2.658 | - | - | - |
| MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | 4.503 | 2.215 | - | - |
| MD CE Nova Aldeota Construções Ltda. | 31/12/2022 | 47.255 | 51.592 | - | - |
| MD PE Freguesia Construções SPE Ltda. | 31/12/2021 | 6.578 | - | - | - |
| MD PE Litorânea Construções Ltda. | 31/12/2022 | 2.688 | - | - | - |
| MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda. | 31/12/2021 | 52.679 | - | - | - |
| MD PE Serrana Construções SPE Ltda. | 31/12/2021 | 66.857 | - | - | - |
| MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | 1.797 | - | - | - |
| MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda. | 31/12/2021 | 9.580 | - | - | - |
| SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 31/12/2022 | 11.634 | - | - | - |
| MD PE Planície Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | 930 | 877 | - | - |
| SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 31/12/2021 | 6.799 | 198 | - | - |
| MD CE José Lourenço Construções SPE Ltda. | 31/12/2021 | 3.346 | - | - | - |
| MD PE Shopping Residence Incorporação SPE Ltda. | 31/12/2021 | 2.605 | - | - | - |
| MD PE Paulista Empreendimentos Ltda. | 31/12/2022 | 5.862 | 6.383 | - | - |
| MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda. | 31/12/2021 | - | 8.181 | - | - |
| MD CE Parreão Construções Ltda. | 31/12/2021 | 3.221 | - | - | - |
| MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | 8.214 | 6.107 | - | - |
| MD PE Polidoro Construções SPE Ltda. | 31/03/2022 | - | 5.912 | - | - |
| MD AL Evolution II Construções SPE Ltda. | 31/12/2021 | 1.863 | - | - | - |
| MD PE Porto de Galinhas Construções Ltda. | 31/12/2021 | 2.334 | - | - | - |
| MD BA MS Empreendimentos SPE Ltda. | 31/12/2021 | 2.380 | - | - | - |

| Ativo não circulante | | Controlada | | Consolidado | |
|---|------------|----------------|----------------|-------------|------------|
| Mútuos com controladas (a) | Prazo (b) | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Global MD Evolution Beach Park Empreendimentos S.A. | 31/01/2022 | 6.300 | 20.051 | - | - |
| MD CE Acácias Construções Ltda. | 28/02/2022 | 5.085 | - | - | - |
| MD CE Palmeiras Construções Ltda. | 28/02/2022 | 6.527 | - | - | - |
| Outras partes relacionadas | 31/12/2022 | 5.865 | 746 | - | - |
| Total | | 341.450 | 133.523 | - | - |

(a) Estes saldos de mútuos não estão sujeitos a encargos financeiros;

(b) A Companhia adota a prática de classificar no ativo não circulante todos os saldos ativos de mútuos com partes relacionadas, independentemente do prazo contratualmente estabelecido.

| Ativo não circulante | | | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Mútuos com não controladas ou outras partes relacionadas | Encargos | Prazo | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Marcos José Moura Dubeux (a) | 130% do CDI | 31/07/2025 | - | 4.036 | - | 4.036 |
| Selezione Comércio e Representação Ltda. (a) | 130% do CDI | 27/02/2026 | 4.182 | - | 4.182 | - |
| Outras partes relacionadas | | | - | 14 | - | 14 |
| Total | | | 4.182 | 4.050 | 4.182 | 4.050 |

(a) Refere-se a uma cessão de dívida da parte relacionada Marcos José Moura Dubeux para Selezione Comércio e Representação Ltda.

| Passivo circulante | Mútuos com controladas (c) | Prazo (d) | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------|--|------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | | | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| | Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda. | 31/12/2022 | - | 2.239 | - | - |
| | MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 31/12/2020 | - | 71.120 | - | - |
| | MD AL Poço Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | 11.126 | 11.144 | - | - |
| | MD AL Farol Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | 12.888 | 12.908 | - | - |
| | MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda. | 31/12/2022 | - | 37.104 | - | - |
| | MD PE Novo Jardim Construções S.A. | 31/12/2022 | 13.469 | 13.470 | - | - |
| | MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda. | 31/12/2020 | - | 40.845 | - | - |
| | MD CE Parque de Fátima Construções Ltda. | 31/12/2022 | - | 34.787 | - | - |
| | MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda. | 31/12/2020 | - | 52.353 | - | - |
| | MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | - | 21.218 | - | - |
| | MD RN Maria Bernadete Construções SPE Ltda. | 31/12/2020 | - | 17.868 | - | - |
| | MD PE Residencial Construções Ltda. | 31/12/2022 | - | 16.456 | - | - |
| | MD PE Aguiar Construções SPE Ltda. | 31/12/2021 | - | 2.994 | - | - |
| | MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda. | 31/12/2020 | - | 34.227 | - | - |
| | MD BA Ondina Construções S.A. | 31/12/2022 | 27.602 | 4.346 | - | - |
| | MD AL Gruta Construções SPE Ltda. | 31/12/2020 | - | 18.796 | - | - |
| | MD CE Praça de Fátima Construções Ltda. | 31/12/2022 | - | 21.524 | - | - |
| | MD AL Antares Construções SPE Ltda. | 31/12/2020 | - | 48.323 | - | - |
| | MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | 11.900 | 14.621 | - | - |
| | MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda. | 31/12/2021 | - | 25.277 | - | - |
| | MD AL Life Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | 3.908 | 14.304 | - | - |
| | MD PE Freguesia Construções SPE Ltda. | 31/12/2020 | - | 4.438 | - | - |
| | MD PE Litorânea Construções Ltda. | 31/12/2021 | - | 38.333 | - | - |
| | MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda. | 31/12/2020 | - | 35.122 | - | - |
| | MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda. | 31/12/2022 | - | 42.231 | - | - |
| | MD RN Firenze Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | - | 798 | - | - |
| | MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | - | 15.496 | - | - |
| | MD PE MRV Veneza Construções Ltda. | 31/12/2020 | - | 3.435 | - | - |
| | MD PE Serrana Construções SPE Ltda. | 31/12/2020 | - | 5.560 | - | - |
| | MD Participações e Empreendimentos Ltda. | 31/12/2022 | 80.967 | 80.651 | - | - |
| | MD CE Castelão Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | - | 13.677 | - | - |

| Passivo circulante | Mútuos com controladas (c) | Prazo (d) | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------|--|------------|----------------|------------------|-------------|------------|
| | | | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| | MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda. | 31/12/2021 | - | 36.816 | - | - |
| | MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | 10.978 | 11.177 | - | - |
| | MD CE Theberge Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | 11.685 | 50.184 | - | - |
| | MD PE Sertânia Construções Ltda. | 31/12/2020 | - | 3.679 | - | - |
| | SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 31/12/2022 | 2.507 | 8.415 | - | - |
| | SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 31/12/2020 | - | 72.941 | - | - |
| | SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 31/12/2021 | 26.149 | 21.702 | - | - |
| | MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda. | 31/12/2022 | - | 734 | - | - |
| | MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda. | 31/12/2020 | - | 6.315 | - | - |
| | MD BA Graça Empreendimentos SPE Ltda. | 31/12/2022 | 12.770 | 40.962 | - | - |
| | Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 31/12/2021 | - | 54.583 | - | - |
| | MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda. | 31/12/2021 | 7.276 | - | - | - |
| | MD CE Acácias Construções Ltda. | 28/02/2022 | - | 4.005 | - | - |
| | MD CE Palmeiras Construções Ltda. | 30/11/2022 | - | 4.429 | - | - |
| | MD PE São Pedro Construções Ltda. | 31/12/2021 | - | 32.967 | - | - |
| | Outras partes relacionadas | 31/12/2022 | 5.824 | 2.395 | - | - |
| | Total | | 239.049 | 1.106.969 | - | - |

(c) Estes saldos de mútuos não estão sujeitos a encargos financeiros;

(d) A Companhia adota a prática de classificar no passivo circulante todos os saldos passivos de mútuos com partes relacionadas, independentemente do prazo contratualmente estabelecido.

Passivo circulante

| Mútuos com não controladas ou outras partes relacionadas | Índice de correção | Prazo | Controlada | | Consolidado | |
|---|--------------------|--------------------|------------|---------------|-------------|---------------|
| | | | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Gustavo José Moura Dubeux | 129,7% do CDI (a) | 23/04 a 11/06/2021 | - | 5.040 | - | 5.040 |
| Gustavo José Moura Dubeux | 1,57% (a) | 05/09 a 05/12/2021 | - | 2.135 | - | 2.135 |
| Aluisio José Moura Dubeux | 129,7% do CDI (a) | 23/04 a 11/06/2021 | - | 5.032 | - | 5.032 |
| Aluisio José Moura Dubeux | 1,57% (a) | 05/09 a 05/12/2021 | - | 2.135 | - | 2.135 |
| Marcos José Moura Dubeux | 129,7% do CDI (a) | 23/04 a 11/06/2021 | - | 5.040 | - | 5.040 |
| Marcos José Moura Dubeux | 1,57% (a) | 05/09 a 05/12/2021 | - | 2.135 | - | 2.135 |
| MRV Engenharia e Participações S.A. | 4% + CDI | 26/08/2021 | - | 791 | - | 791 |
| Moura Dubeux Construções e Realizações Imobiliárias Ltda. | 100% do CDI | 31/12/2021 | - | 2.010 | - | 2.010 |
| Outras partes relacionadas | 129,7% do CDI | 23/04/2021 | - | - | - | 53 |
| Total | | | - | 24.318 | - | 24.371 |

(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 mediante 3 (três) notas promissórias emitidas em 06 de fevereiro de 2020, em caráter pro-soluto.

8.2. Contrato de aluguel

A Companhia possui contratos de aluguel com os acionistas do grupo de controle, referente à locação de salas comerciais utilizadas para funcionamento administrativo nas cidades de Recife (sede), Salvador e Fortaleza. O custo mensal total dos aluguéis destes imóveis é de aproximadamente R\$ 150, sendo reajustados anualmente pela variação positiva do IGP-M. Os contratos possuem condições e valores de mercado semelhantes aos praticados com terceiros.

| Cidade | Imóveis locados | Vigência |
|------------------------------------|--|-------------------------|
| Recife - Empresarial Moura Dubeux | Anexo, Piso 1 e 2 - Andares 6º, 10º, 11, 12º e 13º | 01/06/2020 a 31/05/2025 |
| Salvador - ITC Salvador | Salas 412, 413, 414, 415 e 416 | 01/10/2019 a 30/09/2024 |
| Fortaleza - Torre ITC Central Park | Loja 01 | 01/10/2019 a 30/09/2024 |

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).

Os saldos estão apresentados a seguir:

| Ativo não circulante | Atualização | Prazo | % Participação | | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------------|------------|----------------|------|--------------|------------|-------------|--------------|
| | | | 2020 | 2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda. | N/A | 31/12/2020 | 50% | 50% | - | - | - | 6.315 |
| MD PE MRV Veneza Construções Ltda. | N/A | 31/12/2020 | 50% | 50% | - | - | - | 3.435 |
| Total | | | | | - | - | - | 9.750 |

| Passivo circulante | Atualização | Prazo | % Participação | | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------------|------------|----------------|------|--------------|------------|--------------|---------------|
| | | | 2020 | 2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| MD PE Polidoro Construções SPE Ltda. | N/A | 31/12/2020 | 50% | 50% | - | - | - | 11.852 |
| MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda. | N/A | 31/12/2021 | 50% | 50% | - | - | 4.109 | - |
| Outras partes relacionadas | N/A | 31/12/2021 | - | - | - | - | 155 | - |
| Total | | | | | - | - | 4.264 | 11.852 |

8.4. Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que inclui os conselheiros e diretores estatutários totalizou no exercício o montante de R\$ 4.796 (R\$ 1.867 em 31 de dezembro de 2019), correspondendo a benefícios de curto prazo e encargos previdenciários, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020. A Companhia não possui pessoal-chave que não seja estatutário, e também não possui planos de remuneração pós-emprego, de rescisão, baseada em ação ou outros benefícios de longo prazo.

8.5. Outras operações

Em 24 de setembro de 2020, houve a cessão de transferência dos direitos aquisitivos sobre potenciais construtivos da empresa Arraial Eventos Ltda. para a SPE MD PE Litorânea Construções Ltda. no montante em espécie de R\$ 1.268, além de entrega de unidades imobiliárias mensuradas a valor justo no montante de R\$ 10.349, dos edifícios Léo Monte e Mimi Monte.

Durante o exercício de 2020, a Companhia realizou pagamento de aluguel de salas comerciais no valor R\$ 1.779 a acionistas (R\$ 1.448 em 31 de dezembro de 2019).

9. Investimentos e provisão para perda em investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|------------------|----------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Controladas | 649.450 | 1.261.336 | - | - |
| Coligadas | 49.299 | 14.630 | 49.299 | 14.630 |
| Juros capitalizados (i) | 58.389 | 58.389 | 58.389 | 60.089 |
| Total | 757.138 | 1.334.355 | 107.688 | 74.719 |
| (-) Provisão para perdas em investimentos (ii) | (139.000) | (149.394) | - | - |
| Saldo líquido de investimentos | 618.138 | 1.184.961 | 107.688 | 74.719 |

- (i) Referem-se aos 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 em 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 em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é assim apresentada:

| | Controladora | Consolidado |
|---|------------------|----------------|
| 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) | (793) |
| Dividendos propostos por investida | (26.543) | - |
| Saldo em 31 de dezembro de 2019 | 1.184.961 | 74.719 |
| Resultado de equivalência patrimonial | (72.853) | 7.906 |
| Aumento dos AFAC's | - | 26.263 |
| Juros capitalizados | - | (1.700) |
| Desconsolidação de investimento (i) | - | 484 |
| Redução do capital da investida | (816.264) | - |
| Aumento de capital na investida | 322.299 | - |
| Outros | (5) | 16 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | 618.138 | 107.688 |

(i) A Companhia repassou o controle, sem alteração em sua participação societária, da investida MD PE Polidoro Construções SPE Ltda., com data-base de 31 de março de 2020; resultando em uma desconsolidação no valor de R\$ 484;

Os investimentos e os saldos de ativos e passivos, patrimônio líquido e resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 das investidas estão demonstrados a seguir (maiores detalhes no Anexo I):

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|------------------|----------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Ativo total | 1.766.729 | 2.840.759 | 120.495 | 44.126 |
| Passivo total | 1.475.680 | 2.209.282 | 67.078 | 8.002 |
| Patrimônio líquido total | 291.049 | 631.477 | 53.417 | 36.124 |
| Resultado do exercício | (101.464) | (80.093) | 15.813 | - |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 211.172 | 413.230 | 28.869 | 2.606 |
| Investimentos em controladas e controladas em conjunto | 545.966 | 921.125 | 78.819 | 72.113 |
| Provisão para perdas em investimentos | (139.000) | (149.394) | - | - |
| Equivalência patrimonial | (72.853) | (40.834) | 7.906 | - |

10. Propriedades para investimento

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Custo | 47.809 | 45.856 | 108.216 | 104.794 |
| Ajuste a valor justo | 80.969 | 80.969 | 104.966 | 104.966 |
| Total | 128.778 | 126.825 | 213.182 | 209.760 |

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Moura Dubeux Engenharia S.A. | | | | |
| Gleba 3C - Matrícula nº 54.844, localizada parte em Jaboatão dos Guararapes e parte em Cabo de Santo Agostinho | 91.973 | 90.170 | 91.973 | 90.170 |
| Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes | 7.605 | 7.455 | 7.605 | 7.455 |
| Sítio Garantia - Jaboatão dos Guararapes | 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 | - | - | 52.606 | 51.573 |
| MD Imóveis Ltda. | | | | |
| Fração da Gleba 4E, Matrícula de nº 54.846 - Prazeres, Jaboatão dos Guararapes | - | - | 22.358 | 21.922 |
| Unidade 501 do Edf. Antônio Pereira destinada à locação | - | - | 1.500 | 1.500 |
| AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda. | | | | |
| Gleba B3 - Cabo de Santo Agostinho | - | - | 7.940 | 7.940 |
| Total | 128.778 | 126.825 | 213.182 | 209.760 |

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

| | Controladora | Consolidado |
|---|---------------------|--------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2018 | 119.370 | 212.040 |
| Adições | 7.455 | - |
| Ajuste a valor justo (i) | - | (2.280) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2019 | 126.825 | 209.760 |
| Adições | 1.953 | 3.422 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 (ii) | 128.778 | 213.182 |

(i) A avaliação pelo valor justo foi realizada pelo método comparativo direto;

(ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não houve variação significativa no valor justo das propriedades para investimento.

11. Outros créditos

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Direitos a receber de permutas - empreendimentos lançados (a) | - | - | 159.442 | 78.459 |
| Capital a restituir | 10.741 | 24.048 | 1.064 | - |
| Outros créditos | 1.042 | 1.570 | 6.745 | 10.166 |
| Outros créditos total | 11.783 | 25.618 | 167.251 | 88.625 |
| Circulante | 101 | 16.663 | 331 | 19.506 |
| Não circulante | 11.682 | 8.955 | 166.920 | 69.119 |

(a) Em decorrência de venda de terrenos que foram objeto de permuta com os proprietários, a Companhia irá receber unidades imobiliárias que serão entregues em pagamento do passivo demonstrado na Nota Explicativa nº 13.

12. Empréstimos e financiamentos

Por meio de recursos obtidos em Oferta Pública de Ações (vide Nota Explicativa nº 17) a Companhia liquidou, no primeiro trimestre de 2020, a maioria dos empréstimos, financiamentos e debêntures, incluindo aqueles que estavam vencidos e/ou renegociados.

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|----------------|----------------|------------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Empréstimos e recebíveis imobiliários (CRI) (a) | - | 55.166 | - | 55.166 |
| Financiamentos SFH e SFI (b) | - | - | 125.813 | 811.867 |
| Debêntures (c) | - | 274.856 | - | 274.856 |
| Total | - | 330.022 | 125.813 | 1.141.889 |
| Circulante | - | 148.896 | 63.329 | 850.081 |
| Não circulante | - | 181.126 | 62.484 | 291.808 |

A movimentação dos saldos acima está assim representada:

| | Controladora | Consolidado |
|--|----------------|------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2018 | 384.750 | 1.205.337 |
| Liberações | 9.298 | 199.342 |
| Amortização de principal | (74.212) | (336.193) |
| Amortização de juros | (34.833) | (76.974) |
| Juros capitalizados | - | 15.626 |
| Juros incorridos | 45.019 | 134.751 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2019 | 330.022 | 1.141.889 |
| Liberações | - | 78.087 |
| Amortização do principal | (321.356) | (1.027.898) |
| Amortização de juros | (14.055) | (102.728) |
| Juros capitalizados | - | 9.088 |
| Juros incorridos | 5.389 | 27.375 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | - | 125.813 |

A tabela a seguir apresenta o cronograma da dívida:

| Ano | Controladora | | Consolidado | |
|------------------|--------------|----------------|----------------|------------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Até 01 ano | - | 148.896 | 63.329 | 850.081 |
| De 01 a 02 anos | - | 87.309 | 62.484 | 148.621 |
| De 02 a 03 anos | - | 35.982 | - | 85.352 |
| De 03 a 04 anos | - | 4.275 | - | 4.275 |
| Acima de 04 anos | - | 53.560 | - | 53.560 |
| Total | - | 330.022 | 125.813 | 1.141.889 |

(a) Empréstimos corporativos

| Descrição | Taxa de captação | Vencimentos | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|-------------|--------------|---------------|-------------|---------------|
| | | | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Banco do Brasil S.A. | 6,3% +CDI | 20/03/2022 | - | 38.995 | - | 38.995 |
| Banco Pine S.A. | 7,6% + CDI | 29/12/2020 | - | 2.771 | - | 2.771 |
| Red Asset Gestão de Recursos Ltda. | 12,6% + Selic | 21/11/2022 | - | 5.479 | - | 5.479 |
| P.S. Factoring Fomento Comercial Ltda. | 28,3% | 12/02/2020 | - | 3.378 | - | 3.378 |
| Banco Panamericano S.A. | 6,5% + CDI | 30/12/2020 | - | 4.543 | - | 4.543 |
| Total | | | - | 55.166 | - | 55.166 |
| Circulante | | | - | 34.113 | - | 34.113 |
| Não circulante | | | - | 21.053 | - | 21.053 |

(b) Financiamentos - SFH

Os empréstimos nas modalidades de Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) possuem como garantia o empreendimento em construção financiado.

| Financiamentos – SFH | Taxa de captação | Vencimentos | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------|-------------------------|-------------|--------------|------------|----------------|----------------|
| | | | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Banco do Brasil S.A. | 6,4% a 10,8% (CDI e TR) | 04/12/2021 | - | - | 27.162 | 206.318 |
| Banco Bradesco S.A. | 10,5% + TR | 01/12/2022 | - | - | - | 18.877 |
| Caixa Econômica Federal | 9,1% a 13,3% + TR | 24/05/2021 | - | - | - | 437.812 |
| Banco ABC S.A. | 1,65% + CDI | 13/05/2021 | - | - | 36.167 | 99.557 |
| Banco Safra S.A. | 1,60% + CDI | 04/07/2022 | - | - | 60.152 | - |
| Banco Santander S.A. | 3,90% + CDI | 05/06/2022 | - | - | 2.332 | - |
| Mauá (i) | 12,0%+IPCA | 12/01/2022 | - | - | - | 49.303 |
| Total | | | - | - | 125.813 | 811.867 |
| Circulante | | | - | - | 63.329 | 701.185 |
| Não circulante | | | - | - | 62.484 | 110.682 |

(i) A dívida foi substituída em 08/07/2020 por três operações de financiamentos com o Banco Safra S.A. no montante total de R\$ 60.000 a uma taxa mais atrativa.

Taxas de captação

A taxa média de captação das operações de financiamento da Companhia em 31 de dezembro de 2020 é de 3,98% a.a. (10,35% a.a. em 31 de dezembro de 2019).

Garantias

Em 31 de dezembro de 2020, todas as operações com garantia vigentes contraídas pela Companhia e estão demonstradas no quadro a seguir:

| Operação | Banco | Garantia |
|----------|----------------------|---|
| SFH | Banco ABC S.A. | Cessão de Recebíveis |
| SFH | Banco do Brasil S.A. | Cessão de Recebíveis |
| | | Hipoteca 1º Grau |
| SFH | Banco Santander S.A. | Cessão de Recebíveis |
| | | Hipoteca 1º Grau |
| SFH | Banco Safra S.A. | Cessão fiduciária de aplicação financeira |

(c) Debêntures

| Descrição | Taxa de captação | Vencimento | Controladora | | Consolidado | |
|---|------------------|------------|--------------|----------------|-------------|----------------|
| | | | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Debêntures - SFH 2ª Emissão Série Única | 10,3% + TR | 31/12/2021 | - | 74.203 | - | 74.203 |
| Debêntures - 4ª Emissão, 1ª Série | 6,3% + CDI | 15/08/2024 | - | 163.911 | - | 163.911 |
| Debêntures - 5ª Emissão | 130,0% do CDI | 10/12/2021 | - | 36.742 | - | 36.742 |
| Total | | | - | 274.856 | - | 274.856 |
| Circulante | | | - | 114.783 | - | 114.783 |
| Não circulante | | | - | 160.073 | - | 160.073 |

Obrigações contratuais restritas *Covenants*

A Companhia possuía, em 31 de dezembro de 2019, obrigações contratuais restritivas em suas escrituras de emissão de ações de debêntures

As obrigações referiam-se à manutenção de condições contratuais e índices financeiros, apurados e revisados trimestral, semestral e anualmente, pelos Agentes Fiduciários.

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.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia atendeu a todas as condições contratuais.

***Waiver*, renegociação e eventos subsequentes**

A Companhia obteve *Waivers* e renegociações junto às instituições financeiras em período subsequente para os índices financeiros não atingidos em 31 de dezembro de 2019.

13. Adiantamentos de clientes

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Por recebimentos das vendas de imóveis (a) | 2.940 | 10.354 | 37.604 | 57.415 |
| Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos não lançados (b) | 405.168 | 466.427 | 513.010 | 582.438 |
| Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos lançados (c) | - | - | 159.442 | 78.459 |
| Adiantamentos de clientes - permutas - empreendimentos em andamento (b) | - | - | 22.448 | 25.310 |
| Total | 408.108 | 476.781 | 732.504 | 743.622 |
| Circulante | 133.678 | 106.700 | 207.761 | 187.847 |
| Não circulante | 274.430 | 370.081 | 524.743 | 555.775 |

- (a) Representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas;
- (b) 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. O valor justo foi determinado com base no valor da contraprestação, utilizando o preço de cotação dos bens junto ao qual o terreno está vinculado;
- (c) Conforme Nota Explicativa nº 11.

14. Provisão para riscos cíveis e trabalhistas e depósitos judiciais

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Cível (a) | 47 | 468 | 6.932 | 2.704 |
| Trabalhista (b) | 709 | 2.356 | 2.555 | 3.930 |
| Total | 756 | 2.824 | 9.487 | 6.634 |

(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 2020, o montante da provisão é suficiente para cobrir as ações com probabilidade de perda provável, além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam, R\$ 10.524 e R\$ 75.548, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 6.664 e R\$ 112.107, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019).

(b) Questões trabalhistas

As reclamações trabalhistas referem-se basicamente aos 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 2020, o montante da provisão é suficiente para cobrir ações com probabilidade de perda provável, além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam R\$ 2.568 e R\$ 5.343, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 2.494 e R\$ 5.295, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019).

(c) Questões tributárias

As ações tributárias referem-se basicamente aos questionamentos sobre a constitucionalidade do uso de alíquotas reduzidas sobre receitas brutas. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não foram constituídas ações com probabilidade de perda provável. Além disso, os processos classificados como risco de perda possível totalizam, R\$ 123 e R\$ 436, controladora e consolidado, respectivamente (R\$ 111 e R\$ 376, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019).

A movimentação das provisões pode ser assim resumida:

| Provisões | Controladora | Consolidado |
|---|---------------------|--------------------|
| 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 |
| Provisões e reversões durante o exercício | (2.068) | 2.853 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | 756 | 9.487 |

A movimentação dos depósitos judiciais pode ser assim resumida:

| Depósitos judiciais | Controladora | Consolidado |
|--|---------------------|--------------------|
| 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 |
| Adições e atualizações | 2.285 | 9.135 |
| Depósitos resgatados (i) | (17.853) | (20.153) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | 1.135 | 8.338 |

- (i) Em 26 de junho de 2020, foi resgatado o saldo de depósito judicial referente à ação (Processo nº 0006712-68.2014.4.05.8300) declaratória da inexistência da relação jurídica tributária, movida pela ADEMI no montante de R\$ 15.913.

15. Tributos diferidos

a) As composições dos saldos são apresentadas como segue:

| Tributos diferidos passivos: | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Diferenças temporárias - lucro real | | | | |
| PIS - Passivo | 628 | 636 | 732 | 745 |
| Cofins - Passivo | 2.897 | 2.936 | 3.378 | 3.436 |
| IRPJ - Passivo | 3.153 | 2.868 | 3.933 | 3.458 |
| CSLL - Passivo | 1.429 | 1.330 | 1.746 | 1.621 |
| ISS - Passivo | - | 204 | - | 204 |
| Imp. diferido sobre provisão para distratos | (338) | (36) | (852) | (36) |
| Total | 7.769 | 7.938 | 8.937 | 9.428 |
| Diferenças temporárias - lucro presumido | | | | |
| PIS - passivo | - | - | 1.468 | 1.377 |
| Cofins - passivo | - | - | 6.777 | 6.355 |
| IRPJ - passivo | - | - | 4.528 | 4.194 |
| CSLL - passivo | - | - | 2.444 | 2.288 |
| Imp. diferido sobre provisão para distratos | - | - | (231) | (421) |
| Regime Tributário de Transição (RTT) | - | - | (25) | - |
| Total | - | - | 14.961 | 13.793 |
| Diferenças temporárias - RET | | | | |
| PIS - passivo | - | - | 883 | 1.582 |
| Cofins - passivo | - | - | 4.081 | 7.308 |
| IRPJ - passivo | - | - | 2.963 | 5.280 |
| CSLL - passivo | - | - | 1.559 | 2.782 |
| Imp. diferido sobre provisão para distratos | - | - | (1.064) | (6.682) |
| Regime Tributário de Transição (RTT) | - | - | (84) | (111) |
| Total | - | - | 8.338 | 10.159 |
| Total dos tributos diferidos passivos | 7.769 | 7.938 | 32.236 | 33.380 |
| Circulante | 852 | 5.149 | 12.346 | 19.552 |
| Não circulante | 6.917 | 2.789 | 19.890 | 13.828 |

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

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Prejuízo antes do IRPJ e da CSLL | (99.958) | (95.796) | (93.770) | (89.505) |
| Alíquota - 34% | 33.986 | 32.571 | 31.882 | 30.432 |
| Equivalência patrimonial | (24.770) | (13.884) | 2.688 | - |
| Outras adições (exclusões) | (177) | (884) | (238) | (884) |
| Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ regime especial de tributação | - | - | (10.472) | (9.105) |
| Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i) | (9.196) | (18.338) | (34.489) | (30.083) |
| Total dos impostos | (157) | (535) | (10.629) | (9.640) |
| Imposto de renda e contribuição social | | | | |
| Correntes | - | - | (10.824) | (10.006) |
| Diferidos | (157) | (535) | 195 | 366 |

- (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:

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|----------------|----------------|
| Diferenças temporárias – controladora | | |
| Apropriação imobiliária | 34.469 | 36.980 |
| Avaliação a valor justo | 80.969 | 80.969 |
| Base - lucro presumido | 115.438 | 117.949 |
| Alíquota nominal - lucro presumido | 6,73% | 6,73% |
| Passivo diferido - controladora | 7.769 | 7.938 |
| Diferenças temporárias - empresas controladas | | |
| Apropriação imobiliária | 571.300 | 595.675 |
| Avaliação a valor justo | 23.997 | 23.997 |
| Base - lucro presumido | 23.997 | 23.997 |
| Base - RET | 571.300 | 595.675 |
| Alíquota nominal - lucro presumido | 6,73% | 6,73% |
| Alíquota nominal - RET | 4,00% | 4,00% |
| Passivo diferido - controladas | 24.467 | 25.442 |
| Passivo diferido | 32.236 | 33.380 |

16. Obras em andamento

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 | |
|---|----------------|----------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamentos | 272.443 | 564.731 |
| (-) Receita bruta apropriada com vendas de imóveis | (161.593) | (393.257) |
| (-) Provisão para distratos - receitas estornadas | (776) | (14.671) |
| Receita bruta a apropriar com vendas de imóveis (i) | 110.074 | 156.803 |
| Custos orçados dos imóveis vendidos | 159.058 | 344.365 |
| (-) Custos incorridos das unidades vendidas | (93.699) | (246.445) |
| (-) Provisão para distratos - custos estornados | (527) | (10.182) |
| Compromissos com custos orçados a apropriar (ii) | 64.832 | 87.738 |
| Resultado de vendas de imóveis a apropriar | 45.242 | 69.065 |

- (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, estão demonstrados a seguir:

| | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Custo incorrido das unidades em estoque | 53.316 | 118.236 |
| Custo a incorrer das unidades em estoque | 56.317 | 55.489 |
| Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque | 109.633 | 173.725 |

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

c) Patrimônio de afetação

Alguns empreendimentos têm restrições para transferir recursos à Companhia, em função da segregação patrimonial conhecida como "Patrimônio de Afetação", onde há uma segregação patrimonial de bens do incorporador com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes.

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2020, 20,06% do total do ativo consolidado.

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, 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.

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 foi de 26.758.480 (vinte e seis milhões, setecentas e cinquenta e oito mil, quatrocentas e oitenta) ações ordinárias e nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social subscrito e integralizado totaliza R\$ 1.391.513, composto por 84.909.375 (Oitenta e quatro milhões, novecentos e nove mil, trezentas e setenta e cinco) ações ordinárias e nominativas (pós-agrupamentos), escriturais e sem valor nominal.

| Acionistas | Quantidade de ações (unid.) | % Part. |
|---------------------------|-----------------------------|----------------|
| Controladores | 28.053.682 | 33,04% |
| Diretoria | 289.598 | 0,34% |
| Conselho da Administração | 10.000 | 0,01% |
| Outros acionistas | 56.556.095 | 66,61% |
| Total | 84.909.375 | 100,00% |

O capital social líquido dos custos de transação, mencionados no item (e) abaixo, é de R\$ 1.309.972.

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.

Não há outros instrumentos patrimoniais ou de dívidas com efeitos diluidores do capital, portanto, o lucro (prejuízo) líquido por ação é compatível com o lucro básico por ação. 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 períodos apresentados na demonstração de resultados:

| Básico/diluído | Controladora | |
|--|---------------|---------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Prejuízo atribuível aos acionistas controladores (em milhares) | (100.115) | (96.331) |
| Média ponderada de ações ordinárias em circulação | 77.918.557 | 26.758.480 |
| Prejuízo básico e diluído por ação expresso em reais | (1,28) | (3,60) |

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

Refere-se aos valores reconhecidos em exercícios anteriores decorrentes de transação de capital, no montante de R\$ 25.179, relativo a efeito de ganhos em operação entre acionistas.

e) Custos com transação de capital

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, em 12 de fevereiro de 2020 a Companhia realizou o registro de Oferta Pública de Ações (IPO) e seus gastos foram classificados em conta redutora de patrimônio líquido no montante de R\$ 81.541.

f) 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.

g) 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, de acordo com as regras do mercado de capitais brasileiro e normas da Comissão de Valores Mobiliários.

As ações ordinárias de emissão da Companhia passaram 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”.

18. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Receita bruta operacional | | | | |
| Vendas de imóveis | 754 | 147 | 561.247 | 620.838 |
| Serviços prestados | 51.538 | 54.057 | 51.554 | 54.083 |
| Total da receita operacional bruta | 52.292 | 54.204 | 612.801 | 674.921 |
| Dedução da receita bruta operacional | | | | |
| Cancelamentos de vendas | (246) | (142) | (83.696) | (248.694) |
| Ajuste a Valor Presente (AVP) | - | - | (699) | (2.007) |
| Impostos sobre vendas e serviços | (4.917) | (5.017) | (15.105) | (16.455) |
| Total das deduções da receita bruta operacional | (5.163) | (5.159) | (99.500) | (267.156) |
| Receita líquida operacional | 47.129 | 49.045 | 513.301 | 407.765 |

19. 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 | |
|---|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Custos dos imóveis vendidos | (9.743) | (14.591) | (326.761) | (200.149) |
| Custos dos serviços prestados | (314) | (404) | (24.390) | (24.415) |
| Encargos financeiros alocados a custo | - | - | (23.183) | (21.276) |
| Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados | (10.057) | (14.995) | (374.334) | (245.840) |

20. Despesas administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Salários, encargos e benefícios | (25.993) | (11.814) | (30.123) | (14.119) |
| Serviços prestados | (7.166) | (6.339) | (9.684) | (7.139) |
| Depreciação e amortização | (2.171) | (2.051) | (2.505) | (2.231) |
| Outras despesas | (3.262) | (4.037) | (4.527) | (5.160) |
| Total das despesas administrativas (a) | (38.592) | (24.241) | (46.839) | (28.649) |

21. Despesas comerciais

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Salários, encargos e benefícios | (3.582) | (2.931) | (4.317) | (6.499) |
| Manutenção de estoque | - | - | (15.742) | (8.032) |
| Propagandas e publicidades | (3.228) | (1.103) | (8.009) | (4.063) |
| Comissão de corretagem | (4.719) | (2.605) | (17.966) | (18.698) |
| Outras (depreciação e Stand) | (1.705) | (886) | (4.621) | (1.430) |
| Total das despesas comerciais (a) | (13.234) | (7.525) | (50.655) | (38.722) |

22. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|--------------|------------------|----------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Redução ao valor recuperável de estoques (b) | (292) | - | (48.300) | - |
| Perda de recebíveis e movimentações de provisões realizadas (c) | (1.107) | (338) | (48.275) | (6.529) |
| Despesas com demandas judiciais e provisões | (6.635) | (1.493) | (15.744) | (3.440) |
| Outras receitas (despesas) | (1.709) | 5.636 | (9.373) | 5.635 |
| Total de outras receitas e despesas (a) | (9.743) | 3.805 | (121.692) | (4.334) |

- (a) A Companhia reavaliou a classificação das despesas por natureza, referente a data base de 2019, para fins de melhor apresentação.
- (b) Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, a Companhia reavaliou a recuperabilidade do estoque e identificou a provisão para perda registrada;
- (c) Deste montante, R\$ 44.414 refere-se ao incremento da provisão para distratos ocorrida no segundo trimestre conforme Nota Explicativa nº 1.

23. Resultado financeiro, líquido

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimentos s/ aplicações financeiras | 2.711 | 5 | 3.461 | 1.312 |
| Multa, juros e correções monetárias | 3.931 | 416 | 21.875 | 23.516 |
| Outras receitas financeiras | 150 | 344 | 126 | 471 |
| Total das receitas financeiras | 6.792 | 765 | 25.462 | 25.299 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Juros s/ empréstimos e financiamentos bancários | (5.389) | (45.019) | (27.375) | (134.751) |
| Descontos e correções monetárias | (657) | (8.702) | (11.350) | (59.047) |
| Comissões e taxas bancárias | (1.245) | (1.382) | (4.896) | (2.948) |
| Outras despesas financeiras | (2.109) | (6.713) | (3.298) | (8.278) |
| Total das despesas financeiras | (9.400) | (61.816) | (46.919) | (205.024) |
| Resultado financeiro líquido | (2.608) | (61.051) | (21.457) | (179.725) |

24. 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 | | Consolidado | |
|---|--------------|---------|-------------|----------|
| | 31/12/2020 | | 31/12/2020 | |
| | Ativo | Passivo | Ativo | Passivo |
| Liquidação de mútuo a pagar com partes relacionadas: | | | | |
| Contas a receber proveniente de terreno | (22.098) | - | (22.098) | - |
| Partes relacionadas | - | 22.098 | - | 22.098 |
| Apropriação dos gastos com emissão de ações: | | | | |
| Despesas antecipadas | (10.446) | - | (10.446) | - |
| Custo com transação de capital | - | 10.446 | - | 10.446 |
| Terreno por permuta: | | | | |
| Imóveis a comercializar | (61.257) | - | 11.558 | - |
| Adiantamento de cliente | - | 61.257 | - | (11.558) |
| Transferência de mútuo com a Polidoro: | | | | |
| Partes relacionadas | - | - | (5.912) | - |
| AFAC | - | - | 5.912 | - |
| Transferência de terrenos lançados: | | | | |
| Imóveis a comercializar | - | - | (80.983) | - |
| Outros créditos | - | - | 80.983 | - |
| Desconsolidação de investimento - Polidoro: | | | | |
| Ativos | - | - | (17.383) | - |
| Passivo | - | - | - | 16.899 |
| Investimentos | - | - | 484 | - |

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|----------|-------------|----------|
| | 31/12/2019 | | 31/12/2019 | |
| | Ativo | Passivo | Ativo | Passivo |
| Liquidação de mútuo a pagar com partes relacionadas: | | | | |
| Liquidação de dividendos a pagar | (4.240) | - | (4.240) | - |
| Partes relacionadas - ativo | - | 4.240 | - | 4.240 |
| Liquidação de contas a pagar com unidades: | | | | |
| Imóveis a comercializar | (20.505) | - | (20.505) | - |
| Partes relacionadas - passivo | - | 20.505 | - | 20.505 |
| | | | | |
| | Controladora | | Consolidado | |
| | 31/12/2019 | | 31/12/2019 | |
| | Ativo | Passivo | Ativo | Passivo |
| Liquidação partes relacionadas: | | | | |
| Partes relacionadas - ativo | (55.028) | - | (65.850) | - |
| Partes relacionadas - passivo | - | 55.028 | - | 65.850 |
| Transferência de investimento para propriedade para investimento: | | | | |
| Propriedades para investimento | (7.455) | - | (7.455) | - |
| Imóveis a comercializar | - | 7.455 | - | 7.455 |
| Transferência de investimento para estoque: | | | | |
| Investimentos | (20.456) | - | (20.456) | - |
| Imóveis a comercializar | - | 20.456 | - | 20.456 |
| Aquisições de terrenos por permuta: | | | | |
| Imóveis a comercializar | 434.205 | - | 543.776 | - |
| Adiantamentos de clientes | - | 434.205 | - | 543.776 |
| Transação de capital: | | | | |
| Investimentos | 10.318 | - | 10.318 | - |
| Reserva de capital | - | (10.318) | - | (10.318) |
| Variação de capital nas investidas com devolução de AFAC: | | | | |
| Investimentos | (78.831) | - | - | - |
| Partes relacionadas - passivo | - | 78.831 | - | - |
| Liquidação de saldos de aluguéis: | | | | |
| Partes relacionadas - ativo | (3.298) | - | (3.298) | - |
| Fornecedores | - | 3.298 | - | 3.298 |

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 | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Receita operacional líquida | 353.421 | 112.824 | 159.880 | 294.941 | 513.301 | 407.765 |
| Custos de imóveis vendidos e serviços prestados | (262.188) | (76.940) | (88.963) | (147.624) | (351.151) | (224.564) |
| Custos de empréstimos capitalizados | (23.183) | (21.276) | - | - | (23.183) | (21.276) |
| Lucro bruto | 68.050 | 14.608 | 70.917 | 147.317 | 138.967 | 161.925 |
| % Margem bruta | 19,25% | 12,95% | 44,36% | 49,95% | 27,07% | 39,71% |
| Lucro bruto ajustado (a) | 91.233 | 35.884 | 70.917 | 147.317 | 162.150 | 183.201 |
| % Margem bruta - ajustada | 25,81% | 31,81% | 44,36% | 49,95% | 31,59% | 44,93% |

(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:

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|----------------|----------------|
| Riscos de engenharia (a) | 294.835 | 425.117 |
| Seguro danos físicos ao imóvel (b) | 97.603 | 399.648 |
| Seguro de riscos diversos | 14.994 | 12.161 |
| Responsabilidade civil dos administradores | 50.000 | - |
| Total | 457.432 | 836.926 |

- (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.

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 12, 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 | |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
| | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
| Ativos financeiros | | | | |
| Custo amortizado: | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 37.277 | 176 | 49.538 | 14.168 |
| Aplicação financeira | 69.070 | 41 | 69.070 | 15.644 |
| Contas a receber | 64.493 | 96.576 | 510.015 | 578.011 |
| Partes relacionadas | 345.632 | 137.573 | 4.182 | 13.800 |
| Depósitos judiciais | 1.135 | 16.703 | 8.338 | 19.356 |
| Passivos financeiros | | | | |
| Custo amortizado: | | | | |
| Fornecedores | 4.139 | 2.394 | 16.699 | 22.239 |
| Empréstimos e financiamentos | - | 330.022 | 125.813 | 1.141.889 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 1.603 | - | 19.061 | 7.752 |
| Partes relacionadas | 239.049 | 1.131.287 | 4.264 | 36.223 |

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 à incorporação com construção e venda de empreendimentos imobiliários e prestação de serviço de administração técnica de construção e serviço de assessoria técnica a condomínios desenvolvidos a preço de custo. Os riscos que podem afetar de modo geral, o mercado imobiliário, são relacionados a interrupções de suprimentos e oscilações no preço dos materiais e equipamentos de construção, além de mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões. Adicionalmente, as atividades da Companhia podem ser afetadas pelos seguintes riscos:

- A indústria da construção civil é influenciada pelas condições adversas da economia, logo em situações de desaceleração, alto índice de desemprego, redução da disponibilidade de financiamento habitacional podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo;
- A Companhia pode encontrar dificuldades em identificar terrenos com preço esperado para suas operações, 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;
- A não obtenção ou mudanças inesperadas na regulamentação das aprovações de projetos juntos aos órgãos reguladores prejudicando o plano de lançamentos da Companhia;
- Oscilações no preço de construção nos condomínios desenvolvidos a preço de custo, impactarem em uma percepção negativa quanto capacidade da Companhia no cumprimento do orçamento;
- Alterações na legislação tributária afetando a rentabilidade dos projetos tais como tributos sobre faturamento, tributos imobiliários e tarifas públicas;

- Alterações no cronograma de construção dos empreendimentos de incorporação extrapolarem a data de conclusão da obra, implicando em rescisões de contratos de venda além de onerarem os custos e reduzirem as margens de lucratividade;
- Inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas. 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;
- Desvalorização do mercado imobiliário sobre os imóveis mantidos em estoque, sejam eles terrenos pela incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações ou imóveis construídos devido a redução da percepção do mercado sobre o valor do imóvel.

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.

| | | | Cenário II (Variação 25%) | Cenário III (Variação 50%) |
|----------------------------------|------------------|---------|------------------------------|-------------------------------|
| Risco | Cenário Provável | | | |
| Transação | | | | |
| Financiamentos em TR (i) | 27.162 | 0% | 0% | 0% |
| Despesa financeira | - | - | - | - |
| Financiamentos em CDI | 98.651 | 2,77% | 3,46% | 4,15% |
| Despesa financeira | - | (2.733) | (3.416) | (4.099) |
| Aplicações financeiras em CDI | 105.633 | 2,77% | 2,08% | 1,39% |
| Receita financeira | - | 2.926 | 2.195 | 1.463 |
| Aplicações financeiras em fundos | 8.573 | -0,96% | -1,20% | -1,44% |
| Receita financeira | - | (82) | (103) | (123) |

- (i) Para os financiamentos vinculados à TR, considera-se um cenário provável com base nos últimos 12 meses de 0%, portanto não há aumento esperado projetado.

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 2020, 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 01 ano | De 01 a 02 anos | Acima de 02 anos | Total |
|----------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|----------------|
| Financiamentos | 63.329 | 62.484 | - | 125.813 |
| Obrigações por compra de imóveis | 12.803 | 3.346 | 2.912 | 19.061 |

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 2020 e 2019, que se encontram registrados pelo custo amortizado, 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).

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

28. Eventos subsequentes

Até a data em que foi concedida a autorização para emissão das demonstrações financeiras, a Companhia não incorreu em nenhum tipo de evento subsequente relevante a ser divulgado.

* * *

Anexo I

Em 31 de dezembro de 2020, os saldos ativos, passivos, patrimônio líquido e resultado das investidas estão compostos como segue:

| | Controladora | | | | | | |
|--|------------------|------------------|--------------------|------------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | Ativos | Passivos | Patrimônio líquido | Resultado | AFAC | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Investimentos (a) | 1.559.322 | 1.018.346 | 536.941 | (27.158) | 167.030 | 545.966 | (19.368) |
| Provisão para perdas com investimentos (b) | 197.407 | 448.237 | (250.833) | (74.306) | 44.142 | (139.000) | (53.485) |
| Total | 1.756.729 | 1.475.680 | 291.048 | (101.464) | 211.172 | 406.966 | (72.853) |

| | Consolidado | | | | | | |
|---------------|----------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|
| | Ativos | Passivos | Patrimônio líquido | Resultado | AFAC | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Investimentos | 120.495 | 67.078 | 53.417 | 15.813 | 28.869 | 78.819 | 7.906 |
| Total | 120.495 | 67.078 | 53.417 | 15.813 | 28.869 | 78.819 | 7.906 |

Resumo das principais informações dos investimentos em 31 de dezembro de 2020:

| Investimentos (a) | Participação (%) | Balanco patrimonial | | | Resultado | AFAC | Investimento | Equivalência patrimonial |
|--|------------------|---------------------|---------|--------------------|-----------|--------|--------------|--------------------------|
| | | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | | | | |
| MD PE São Pedro Construções Ltda. | 99,999584% | 169.694 | 55.017 | 114.677 | 5.219 | 36 | 114.677 | 5.219 |
| MD BA Ondina Construções Ltda. | 100,000000% | 131.570 | 54.765 | 76.805 | 414 | - | 76.805 | 414 |
| MD PE Sertânia Construções Ltda. | 99,999933% | 2.676 | 2.401 | 275 | (3.680) | - | 275 | (3.680) |
| MD RN Bossa Nova Construções SPE Ltda. | 99,998340% | 440 | 275 | 165 | (1.539) | - | 165 | (1.539) |
| MD CE Nova Aldeota Construções Ltda. | 99,968452% | 175.114 | 152.970 | 22.144 | (29.376) | - | 22.137 | (29.371) |
| MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda. | 33,333333% | 44.831 | 8.707 | 36.124 | - | 3.275 | 12.041 | - |
| MD CE Praça de Fátima Construções Ltda. | 99,999723% | 893 | 863 | 30 | (83) | - | 30 | (83) |
| MD RN Firenze Construções SPE Ltda. | 99,999675% | 139 | 13 | 125 | (122) | - | 125 | (122) |
| Moura Dubeux Engenharia e Empreendimentos S.A. | 99,999990% | 69.648 | 45.529 | 24.119 | (11.804) | - | 24.119 | (11.804) |
| MD PE Shopping Residence Incorporações SPE Ltda. | 99,938951% | 34.340 | 23.787 | 10.553 | 11.249 | 2.181 | 10.547 | 11.242 |
| MD RN Marcos Brandão Construções SPE Ltda. | 99,997961% | 31 | - | 31 | (1) | - | 31 | (1) |
| MD Imóveis Ltda. | 84,533699% | 25.503 | 2.668 | 22.835 | (608) | - | 19.304 | (514) |
| MD CE Theberge Construções SPE Ltda. | 99,700000% | 13.477 | 3.186 | 10.291 | (3.436) | - | 10.261 | (3.426) |
| MD Colonial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 99,999987% | 152 | 79 | 73 | 104 | - | 73 | 104 |
| MD CE Palmeiras Construções Ltda. | 99,999969% | 45.190 | 23.515 | 21.675 | 4.748 | 511 | 21.675 | 4.748 |
| MD Participações e Empreendimentos Ltda. | 99,999899% | 81.242 | 65.887 | 15.355 | (940) | 65.384 | 15.355 | (940) |
| MD PE Litorânea Construções Ltda. | 99,900000% | 249.743 | 238.367 | 11.376 | 13.035 | 53.280 | 11.364 | 13.022 |
| MD CE Acácias Construções Ltda. | 99,999851% | 41.021 | 21.687 | 19.334 | 8.802 | 217 | 19.334 | 8.802 |

31/12/2020

| Investimentos (a) | Participação (%) | Balanco patrimonial | | | Resultado | AFAC | Investimento | Equivalência patrimonial |
|--|------------------|---------------------|---------|--------------------|-----------|--------|--------------|--------------------------|
| | | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | | | | |
| SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1,000000% | 67.721 | 53.413 | 14.308 | (13.029) | - | 143 | (130) |
| MD PE Novo Jardim Construções S.A. | 99,999767% | 13.469 | 327 | 13.142 | 21 | 327 | 13.142 | 21 |
| MD BA Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 99,999997% | 14.110 | 1.776 | 12.335 | (3.104) | - | 12.335 | (3.104) |
| MD AL Farol Construções SPE Ltda. | 99,999927% | 12.906 | 152 | 12.753 | (32) | 152 | 12.753 | (32) |
| MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda. | 99,999935% | 11.906 | 20 | 11.886 | (26) | - | 11.886 | (26) |
| MD AL Poço Construções SPE Ltda. | 99,999919% | 11.126 | 75 | 11.052 | (188) | 74 | 11.052 | (188) |
| AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,700000% | 8.868 | 495 | 8.372 | (22) | - | 8.347 | (22) |
| MD PE Polidoro Construções SPE Ltda. | 50,000000% | 75.663 | 58.371 | 17.293 | 15.813 | 25.594 | 8.389 | 7.906 |
| MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda. | 99,999912% | 10.980 | 3.935 | 7.045 | (709) | 3.725 | 7.045 | (709) |
| Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 99,999967% | 47.094 | 41.882 | 5.211 | (17.832) | - | 5.212 | (17.832) |
| MD Service Ltda. | 99,999668% | 480 | 191 | 289 | (6.133) | - | 289 | (6.133) |
| Global MD Evolution Beach Park | 48,880834% | 64.497 | 57.876 | 6.621 | (4.943) | - | 3.236 | (2.416) |
| MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda. | 99,700000% | 310 | 66 | 245 | (82) | - | 244 | (82) |
| MD AL Life Construções SPE Ltda. | 99,999928% | 3.982 | 806 | 3.176 | (510) | - | 3.176 | (510) |
| MD PE Paulista Empreendimentos SPE Ltda. | 99,024369% | 12.067 | 9.323 | 2.744 | (1.543) | 2.316 | 2.718 | (1.528) |
| MD PE Aguiar Construções SPE Ltda. | 99,999086% | 195 | 1 | 193 | 75 | - | 193 | 75 |
| MD PE Planície Construções Ltda. | 99,999775% | 3.419 | 1.149 | 2.268 | (1.377) | - | 2.268 | (1.377) |
| MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda. | 99,900000% | 22.495 | 19.761 | 2.734 | 2.464 | - | 2.731 | 2.461 |
| MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 16.713 | 13.811 | 2.902 | 1.117 | 4.346 | 2.900 | 1.116 |
| MD RN Areia Preta Construções SPE Ltda. | 99,999931% | 2.799 | 1.573 | 1.228 | (1.305) | - | 1.228 | (1.305) |

31/12/2020

| Investimentos (a) | Participação (%) | Balanco patrimonial | | | Resultado | AFAC | Investimento | Equivalência patrimonial |
|---|------------------|---------------------|---------|--------------------|-----------|-------|--------------|--------------------------|
| | | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | | | | |
| MD PE Recife Construções Ltda. | 99,900000% | 14.455 | 11.716 | 2.739 | 2.908 | 2.326 | 2.736 | 2.906 |
| MD CE Parque de Fátima Construções Ltda. | 99,900000% | 954 | 282 | 672 | (450) | - | 671 | (449) |
| MD CE José Borba Construções SPE Ltda. | 99,999143% | 1.535 | 480 | 1.054 | (2) | 66 | 1.054 | (2) |
| MD CE Parque Rio Branco Construções Ltda. | 99,900000% | 7.504 | 6.671 | 833 | 823 | - | 832 | 822 |
| MD RN Hellen Costa Construções SPE Ltda. | 99,998885% | 10.473 | 10.009 | 465 | (71) | 1.353 | 465 | (71) |
| MD PE MRV Veneza Construções Ltda. | 50,000000% | 494 | 263 | 231 | (353) | 26 | 116 | (177) |
| MD RN Encanto Construções Ltda. | 99,999454% | 1.789 | 3 | 1.786 | (1) | - | 1.786 | (1) |
| MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda. | 99,990614% | 207 | - | 207 | (6) | - | 207 | (6) |
| MD BA Jaguaribe Construções Ltda. | 99,999894% | 28.559 | 18.000 | 10.559 | 10.551 | - | 10.559 | 10.551 |
| MD CE Francisco Xerez Construções SPE Ltda. | 99,999872% | 657 | 329 | 327 | (1.224) | - | 328 | (1.224) |
| MD PE HPBV Ltda. | 99,988329% | 268 | 141 | 127 | (173) | - | 127 | (173) |
| MD PE Torres da Liberdade SPE Ltda. | 99,996265% | 115 | 81 | 34 | (119) | - | 34 | (119) |
| Beach Class Conselheiro Residence Construções SPE Ltda. | 99,999700% | 171 | 108 | 65 | (502) | - | 65 | (502) |
| MD CE Amazonas Construções Ltda. | 99,999915% | 109 | 22 | 87 | 2 | - | 87 | 2 |
| MD CE José Lourenço Construções Ltda. | 99,993954% | 10.310 | 9.564 | 746 | 638 | 90 | 746 | 638 |

31/12/2020

| Investimentos (a) | Participação (%) | Balanco patrimonial | | | Resultado | AFAC | Investimento | Equivalência patrimonial |
|---|------------------|---------------------|------------------|--------------------|-----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | | | | |
| MD PE Pina Construções Ltda. | 99,991565% | 465 | 335 | 130 | 177 | - | 130 | 177 |
| MD Edifício Zezé Cardoso Ltda. | 99,900000% | 10 | - | 10 | (1) | - | 10 | (1) |
| MD RN Roselândia Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 9 | - | 9 | (1) | - | 9 | (1) |
| MD PE Trindade Construções Ltda. | 66,700000% | 3.267 | 3.251 | 16 | 9 | 1.751 | 10 | 6 |
| Clic - Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A. | 50,000000% | - | - | - | - | - | - | - |
| Juros capitalizados - MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda. | 0,000000% | - | - | - | - | - | 58.389 | - |
| Total dos investimentos | | 1.559.322 | 1.027.443 | 541.881 | (27.158) | 167.030 | 545.966 | (19.368) |

31/12/2020

| Provisão para perdas com investimentos (b) | Participação (%) | Balanço patrimonial | | | Resultado | AFAC | Perda c/ investimento | Equivalência patrimonial |
|--|------------------|---------------------|---------|-----------------------|-----------|--------|--------------------------|-----------------------------|
| | | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | | | | |
| MD PE Serrana Construções SPE Ltda. | 99,700000% | 17.694 | 72.284 | (54.590) | (14.378) | 1.294 | (54.426) | (14.335) |
| SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1,000000% | 11.012 | 61.545 | (50.534) | (5.677) | - | (505) | (57) |
| SPE Lote 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1,000000% | 18.031 | 57.531 | (39.502) | (9.946) | - | (395) | (99) |
| SPE Lote 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1,000000% | 3.028 | 20.750 | (17.722) | (1.206) | - | (177) | (12) |
| MD CE Castelo Construções SPE Ltda. | 99,999748% | 874 | 13.704 | (12.831) | (1.011) | 12.901 | (12.831) | (1.011) |
| MD PE Freguesia Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 2.254 | 12.861 | (10.607) | (2.805) | 5.507 | (10.596) | (2.803) |
| MRV MD PE Mar de Espanha Incorporações Ltda. | 50,000000% | 44.044 | 52.748 | (8.704) | (7.770) | 4.109 | (4.352) | (3.885) |
| MD CE José Américo Construções SPE Ltda. | 99,999322% | 27.555 | 37.132 | (9.578) | (5.160) | 9.528 | (9.578) | (5.160) |
| MD RN Aurea Guedes Construções SPE Ltda. | 99,999642% | 2.189 | 11.382 | (9.194) | (2.641) | 328 | (9.194) | (2.641) |
| MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda. | 99,999975% | 51.794 | 61.366 | (9.572) | (11.118) | 3.285 | (9.572) | (11.118) |
| SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,000000% | 150 | 1.079 | (929) | (299) | 2 | (920) | (296) |
| MD RN Abel Pereira Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 68 | 4.643 | (4.573) | (588) | 33 | (4.569) | (588) |
| MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda. | 99,999931% | 130 | 4.574 | (4.444) | 92 | 4.570 | (4.444) | 92 |
| MD RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda. | 99,999739% | (6) | 2.932 | (2.938) | (575) | - | (2.938) | (575) |
| MD PE Residencial Construções Ltda. | 99,999915% | 555 | 1.094 | (540) | (3.896) | - | (540) | (3.896) |
| MD PE Exata Grand Vittá Ltda. | 50,000000% | 150 | 1.195 | (1.045) | (494) | 1.195 | (523) | (247) |
| Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda. | 99,900000% | 373 | 1.407 | (1.034) | (462) | 998 | (1.033) | (461) |
| MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda. | 99,999919% | 541 | 1.497 | (956) | (271) | - | (956) | (271) |
| MD PE Condomínio Empresarial Ltda. | 99,900000% | 359 | 1.057 | (698) | 46 | - | (697) | 46 |
| MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda. | 99,999959% | 28 | 1.139 | (1.111) | (323) | - | (1.111) | (323) |

31/12/2020

| Provisão para perdas com investimentos (b) | Participação (%) | Balanco patrimonial | | | Resultado | AFAC | Perda c/ investimento | Equivalência patrimonial |
|---|------------------|---------------------|---------|-----------------------|-----------|------|--------------------------|-----------------------------|
| | | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | | | | |
| MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda. | 99,999882% | 1 | 557 | (556) | (182) | - | (556) | (182) |
| MD RN Grilo Construções Ltda. | 99,999828% | 393 | 800 | (407) | (250) | - | (407) | (250) |
| MD PE Beach Class Executive SPE Ltda. | 99,935708% | 33 | 404 | (371) | 33 | - | (371) | 33 |
| MD PE Solar Construções Ltda. | 99,998518% | 1 | 351 | (348) | (187) | - | (348) | (187) |
| MD RN Jerônimo Costa Construções SPE Ltda. | 99,998564% | 6 | 392 | (386) | (261) | - | (386) | (261) |
| MD PE Enseada das Ondas SPE Ltda. | 99,999210% | 1 | 244 | (243) | (186) | - | (243) | (186) |
| MD BA BRB Empreendimentos SPE Ltda. | 99,986842% | 975 | 1.054 | (79) | (130) | 54 | (79) | (130) |
| MD PE Empresarial Agamenon Construções Ltda. | 99,999392% | 5 | 207 | (202) | (11) | - | (202) | (11) |
| MD PE Shopping Park Ltda. | 50,000000% | 505 | 681 | (176) | 42 | 82 | (88) | 21 |
| MD RN Life Construções SPE Ltda. | 99,996216% | - | 107 | (107) | (106) | - | (107) | (106) |
| MD CE Parreão Construções Ltda. | 99,900000% | 4.740 | 4.882 | (142) | (112) | 40 | (142) | (112) |
| MD BA MS Empreendimentos SPE Ltda. | 99,900000% | 2.416 | 2.568 | (152) | (162) | 5 | (152) | (162) |
| MD PE Porto de Galinhas Construções Ltda. | 99,900000% | 3.604 | 3.679 | (75) | (59) | 192 | (75) | (59) |
| MD RN Moacyr Maia Construções SPE Ltda. | 99,996500% | - | 25 | (24) | (2) | - | (24) | (2) |
| MD RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda. | 99,999590% | 2 | 31 | (29) | (50) | - | (29) | (50) |
| MD PE Madalena SPE Ltda. | 99,999325% | 1 | 23 | (22) | (5) | - | (22) | (5) |
| MD Edifício Hilson de Azevedo Mota Ltda. | 99,996580% | 1 | 24 | (23) | (14) | - | (23) | (14) |
| MD RN Geraldo Pinho Construções SPE Ltda. | 99,999779% | - | 17 | (16) | (6) | - | (16) | (6) |

31/12/2020

| Provisão para perdas com investimentos (b) | Participação (%) | Balanco patrimonial | | | Resultado | AFAC | Perda c/ investimento | Equivalência patrimonial |
|--|------------------|---------------------|---------|-----------------------|-----------|------|--------------------------|-----------------------------|
| | | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | | | | |
| MD Edifício Vanda Mota Ltda. | 99,999361% | - | 15 | (15) | (11) | - | (15) | (11) |
| MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda. | 99,999305% | 1 | 7 | (7) | (6) | - | (7) | (6) |
| MD Edifício Engenho Casa Forte Ltda. | 99,995439% | - | 3 | (3) | (2) | - | (3) | (2) |
| MD PE Campus Construções Ltda. | 99,811983% | - | - | - | (1) | - | - | (1) |
| MD AL Evolution II Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 2.002 | 2.018 | (16) | (16) | 19 | (16) | (16) |
| MD RN Vandir Gurgel Construções SPE Ltda. | 99,999487% | 19 | 268 | (249) | (290) | - | (249) | (290) |
| MD AL Antares Construções SPE Ltda. | 99,999753% | 409 | 1.744 | (1.335) | (954) | - | (1.335) | (954) |
| MD BA GB Empreendimentos SPE Ltda. | 99,999908% | 551 | 2.692 | (2.141) | (1.082) | - | (2.141) | (1.082) |
| MD BA Dubeux Empreendimentos SPE Ltda. | 99,999902% | 458 | 722 | (264) | (745) | - | (264) | (745) |
| MD BA Ilha Empreendimentos SPE Ltda. | 99,999918% | 106 | 355 | (249) | (198) | - | (249) | (198) |
| MD CE Henrique Rabelo Construções SPE Ltda. | 99,999274% | 90 | 677 | (587) | (287) | - | (587) | (287) |
| MD AL Gruta Construções SPE Ltda. | 99,999718% | 1 | 64 | (63) | (67) | - | (63) | (67) |
| MD RN Maria Bernadete Construções SPE Ltda. | 99,998738% | 31 | 242 | (211) | (191) | - | (211) | (191) |
| MD BA GMA Empreendimentos SPE Ltda. | 99,999692% | 229 | 1.347 | (1.118) | (209) | - | (1.118) | (209) |
| MD PE Distribution Park Suape Ltda. | 99,959060% | - | 3 | (3) | (3) | - | (3) | (3) |
| MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda. | 99,997424% | - | 2 | (2) | (5) | - | (2) | (5) |

31/12/2020

[illegible]

| Investimentos (a) | Participação (%) | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Resultado | AFAC | Investimento | Equivalência patrimonial |
|---|------------------|---------|---------|--------------------|-----------|--------|--------------|--------------------------|
| MD PE Polidoro Construções SPE Ltda. | 50,000000% | 75.664 | 58.371 | 17.293 | 15.813 | 25.594 | 8.389 | 7.906 |
| MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda. | 33,333333% | 44.831 | 8.707 | 36.124 | - | 3.275 | 12.041 | - |
| Juros capitalizados | 0,000000% | - | - | - | - | - | 58.389 | - |
| Total | | 120.495 | 67.078 | 53.417 | 15.813 | 28.869 | 78.819 | 7.906 |
| AFAC's | | | | | | | | 28.869 |
| Investimentos | | | | | | | | 78.819 |
| Total | | | | | | | | 107.688 |

Em 31 de dezembro de 2019, os saldos ativos, passivos, patrimônio líquido e resultado das investidas estão compostos como segue:

| | Controladora | | | | | | |
|--|--------------|-----------|--------------------|-----------|---------|--------------|--------------------------|
| | Ativos | Passivos | Patrimônio líquido | Resultado | AFAC | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Investimentos (a) | 2.253.957 | 1.310.330 | 943.627 | (2.373) | 223.367 | 921.125 | 8.984 |
| Provisão para perdas com investimentos (b) | 678.588 | 918.538 | (239.950) | (77.720) | 189.863 | (149.394) | (49.818) |
| Total | 2.932.545 | 2.228.868 | 703.677 | (80.093) | 413.230 | 771.731 | (40.834) |

| | Consolidado | | | | | | |
|-------------------|---------------|--------------|--------------------|-----------|--------------|---------------|--------------------------|
| | Ativos | Passivos | Patrimônio líquido | Resultado | AFAC | Investimento | Equivalência patrimonial |
| Investimentos (a) | 44.126 | 8.002 | 36.124 | - | 2.606 | 72.113 | - |
| Total | 44.126 | 8.002 | 36.124 | - | 2.606 | 72.113 | |

31/12/2019

| 31/12/2019 | Balço patrimonial | | | | | | | Equivalência patrimonial |
|--|-------------------|---------|---------|--------------------|-----------|--------|--------------|--------------------------|
| Investimentos (a) | Participação (%) | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Resultado | AFAC | Investimento | |
| 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% | 71.137 | 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% | 49.416 | 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) |
| 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% | 141.415 | 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 CE Palmeiras Construções Ltda. | 99,999969% | 35.948 | 19.021 | 16.927 | 3.814 | 511 | 16.927 | 3.814 |
| MD Participações e Empreendimentos Ltda. | 99,999899% | 82.479 | 66.184 | 16.295 | 1.176 | 65.384 | 16.295 | 1.176 |
| 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) |
| 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% | 12.939 | 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 Imóveis Ltda. | 76,016287% | 25.817 | 9.587 | 16.230 | (999) | 156 | 12.337 | (759) |
| MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda. | 33,330000% | 44.126 | 8.002 | 36.124 | - | 2.606 | 12.041 | - |
| MD RN Cesar Rocha Construções SPE Ltda. | 99,999935% | 14.648 | 2.737 | 11.912 | (116) | 2.674 | 11.912 | (116) |
| MD AL Poço Construções SPE Ltda. | 99,999919% | 11.314 | 74 | 11.240 | 46 | 74 | 11.240 | 46 |
| MD CE Acácias Construções Ltda. | 99,999851% | 25.436 | 14.904 | 10.532 | 2.992 | 217 | 10.532 | 2.992 |
| MD CE Azevedo Bolão Construções SPE Ltda. | 99,999931% | 15.559 | 5.535 | 10.024 | (214) | 5.227 | 10.024 | (214) |
| MD CE Nova Aldeota Construções Ltda. | 50,000000% | 247.324 | 227.482 | 19.842 | (22.937) | 6.340 | 9.921 | (11.468) |
| SPE Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 99,000000% | 10.195 | 911 | 9.284 | (11.691) | 1 | 9.191 | (11.574) |
| MD CE Dias da Rocha Construções SPE Ltda. | 99,999912% | 11.820 | 4.067 | 7.753 | (184) | 3.725 | 7.753 | (184) |
| AGM Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 91,000000% | 8.997 | 504 | 8.493 | 98 | 8 | 7.729 | 89 |

31/12/2019

| Investimentos (a) | Participação (%) | Balço patrimonial | | | Resultado | AFAC | Investimento | Equivalência patrimonial |
|--|------------------|-------------------|---------|--------------------|-----------|-------|--------------|--------------------------|
| | | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | | | | |
| Global MD Evolution Beach Park | 48,880834% | 75.943 | 64.380 | 11.564 | (3.354) | - | 5.652 | (1.639) |
| 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) |

31/12/2019

| Investimentos (a) | Participação (%) | Balanco patrimonial | | | Resultado | AFAC | Investimento | Equivalência patrimonial |
|---|------------------|---------------------|---------|--------------------|-----------|--------|--------------|--------------------------|
| | | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | | | | |
| MD Service Ltda. | 99,999465% | 8.000 | 4.321 | 3.679 | 3 | 3.420 | 3.679 | 3 |
| MD CE Visconde do Rio Branco Construções SPE Ltda. | 99,999697% | 21.273 | 17.651 | 3.622 | (61) | 17.581 | 3.622 | (61) |
| MD PE Aguiar Construções SPE Ltda. | 99,999840% | 3.159 | 78 | 3.082 | (295) | 22 | 3.082 | (295) |
| MD PE Residencial Construções Ltda. | 99,999904% | 29.574 | 27.668 | 1.906 | (4.979) | 210 | 1.906 | (4.979) |
| MD PE Venâncio Barbosa Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 15.734 | 13.949 | 1.784 | 256 | 4.346 | 1.783 | 255 |
| MD BA Coliseu Empreendimentos SPE Ltda. | 99,999975% | 109.985 | 108.439 | 1.546 | (14.904) | 3.285 | 1.546 | (14.904) |
| 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) |
| 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 PE Polidoro Construções SPE Ltda. | 50,000000% | 34.765 | 33.800 | 965 | 1.765 | 3.318 | 482 | 877 |
| 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) |
| SPE Lote 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1,000000% | 82.884 | 55.547 | 27.337 | 5.003 | - | 273 | 50 |
| MD PE Parque Santa Maria Construções SPE Ltda. | 99,992098% | 873 | 600 | 273 | (74) | 590 | 273 | (74) |
| MD BA Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda. | 99,900000% | 27.376 | 27.106 | 270 | 427 | 1.324 | 270 | 427 |
| 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 RN Soneto Potengi Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 40 | 20 | 20 | (52) | 1 | 23 | (52) |
| MD BA MDE Empreendimentos SPE Ltda. | 99,900000% | 23 | 14 | 8 | 321 | - | 18 | 321 |
| 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 PE Shopping Park Ltda. | 50,000000% | 597 | 696 | (99) | (1.208) | - | 10 | (604) |
| 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 | - |
| MD RN Alameda Lagoa Nova Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 3 | - | 2 | (118) | - | 3 | (118) |
| Clic - Complexo Logístico e Industrial do Cabo S.A. | 50,000000% | 40 | 35 | 5 | - | 35 | 2 | - |
| MD RN José de Almeida Construções SPE Ltda. | 99,900000% | - | 1 | (1) | (53) | - | 1 | (53) |
| MD AL Evolution II Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 197 | 197 | - | (16) | 19 | - | (16) |

31/12/2019

| Investimentos (a) | Participação (%) | Balanco patrimonial | | | Resultado | AFAC | Investimento | Equivalência patrimonial |
|---|------------------|---------------------|------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | | | | |
| Juros capitalizados - MD PE Novo Recife Empreendimentos Ltda. | 0,000000% | - | - | - | - | - | 58.380 | - |
| Total dos investimentos | | 2.253.957 | 1.310.330 | 943.627 | (2.373) | 223.367 | 921.125 | 8.984 |

31/12/2019

| Provisão para perdas com investimentos (b) | Participação (%) | Balanco patrimonial | | | Resultado | AFAC | Perda c/ investimento | Equivalência patrimonial |
|---|------------------|---------------------|---------|--------------------|-----------|--------|-----------------------|--------------------------|
| | | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | | | | |
| 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) |
| MD CE Castelão Construções SPE Ltda. | 99,999748% | 18.909 | 30.730 | (11.820) | (6.630) | 18.895 | (11.820) | (6.630) |
| MD CE Gontran Giffoni Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 131 | 10.905 | (10.774) | (68) | 10.090 | (10.761) | (68) |
| MD PE Freguesia Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 16.291 | 24.093 | (7.802) | (3.521) | 5.507 | (7.794) | (3.517) |
| 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 CE José Américo Construções SPE Ltda. | 99,999322% | 33.945 | 38.363 | (4.418) | (3.941) | 9.528 | (4.418) | (3.941) |
| 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 RN Rodolfo Helinski Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 89 | 2.452 | (2.363) | (398) | - | (2.357) | (398) |
| MD PE Litorânea Construções Ltda. | 99,900000% | 223.015 | 224.674 | (1.660) | (1.813) | 86.406 | (1.658) | (1.811) |
| MD RN Grilo Construções Ltda. | 99,900000% | 2 | 1.438 | (1.436) | (47) | 1.278 | (1.430) | (47) |
| MD BA MAG Empreendimentos SPE Ltda. | 99,900000% | 42 | 833 | (790) | (586) | 2 | (765) | (586) |
| 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 |
| MD RN Empresarial Herculano Construções SPE Ltda. | 99,900000% | 507 | 1.201 | (695) | (383) | 321 | (686) | (383) |
| MD PE HPBV Ltda. | 98,730000% | 376 | 1.064 | (688) | (688) | 62 | (678) | (679) |
| Moura Dubeux Engenharia Natal Ltda. | 99,900000% | 2.786 | 3.358 | (573) | 72 | 3.226 | (572) | 72 |
| SPE Lote 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 1,000000% | 89.524 | 134.381 | (44.857) | (10.529) | - | (449) | (105) |
| 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) |

| Investimentos (a) | 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 | - | 44.126 | 8.002 | 36.124 | - | 2.606 | 72.113 | - |
| | | | | | | | | |
| AFAC's | | | | | | | | 2.606 |
| Investimentos | | | | | | | | 72.113 |
| Total | | | | | | | | 74.719 |

* * *