

MRV Engenharia e Participações S.A.

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

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

1. Contexto operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como atividade a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, de serviços de consultoria imobiliária, intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas sociedades em conta de participação (SCP) e sociedades de propósitos específicos (SPE), para desenvolver os empreendimentos. A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na B3 S.A. (B3), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

Conforme descrito na nota 30, em 31 de janeiro de 2020, a Companhia adquiriu o controle da AHS Residential LLC (“AHS Residential”), sociedade de responsabilidade limitada, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação de unidades residenciais e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos, conforme detalhado na nota 21. Em 30 de dezembro de 2020, a AHS Residential concluiu a primeira venda de um empreendimento, desde a aquisição feita pela Companhia, pelo valor de US\$57 milhões (R\$297 milhões), com geração de caixa de US\$21 milhões (R\$115 milhões) e lucro bruto de US\$17 milhões (R\$88 milhões), registrado na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

Em 09 de dezembro de 2020, foi lançada a nova linha Sensia, voltada para empreendimentos de médio padrão, a serem financiados pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), complementando assim o portfólio de atuação da Companhia e reforçando a plataforma habitacional MRV.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

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

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

II. Bases de mensuração

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

III. Bases de consolidação

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

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

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

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

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

2.2. Principais políticas contábeis

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

(a) Reconhecimento de receita

O Grupo adota o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47 / IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

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

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

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

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

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

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 85% dos contratos celebrados foram na modalidade de “financiamento na planta”, 13% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) e 2% financiamento próprio.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Crítérios 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.

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

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

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

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

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

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

Distratos

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

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

(b) Ajuste a valor presente

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

(c) Custo de empréstimos

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

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

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

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

(e) Instrumentos financeiros

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

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor

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

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

Ativos financeiros

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

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

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 25 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em poupança; (v) consórcio imobiliário, dentre outras.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 25 (b).
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "a" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas, controladas em conjunto, coligadas e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.

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

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

Passivos financeiros

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

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores,

obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos, com exceção de algumas debêntures, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge*.

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

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

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

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

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

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

Hedge de valor justo

O Grupo contrata instrumentos financeiros derivativos não especulativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros. Para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de *hedge* (designações classificadas com *hedge* de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

Hedge de fluxo de caixa

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos ou sujeitos a taxas flutuantes, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os pagamentos de juros destas dívidas com itens protegidos, respectivamente, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos Financeiros / IFRS 9.

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

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

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

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

(f) Imóveis a comercializar

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

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

(g) Participações em investidas

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

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

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

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

(h) Imobilizado

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

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

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

(i) Ativos intangíveis

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

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 / IAS 38 sobre ativo intangível.

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

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

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

(k) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

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

(l) Provisões

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

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

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

(m) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

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

(n) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de opções de compra de ações como parte do seu plano de retenção de colaboradores. A Companhia reconhece os custos das opções emitidas pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes (nota 20 (e)).

(o) Tributação

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

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

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

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

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

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

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

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

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

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

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

(p) Ações em tesouraria

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

(q) Uso de estimativas

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

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima); da provisão para manutenção de imóveis (nota 17); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível (notas 10 e 11); das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 18); do programa de opções de compra de ações (nota 20 (e)); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 25) e do ágio na aquisição de investimentos (nota 8).

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

(r) Moeda funcional, de apresentação e conversão de moeda

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real brasileiro, com exceção da controlada MRV (US) Holdings Corporation e suas controladas cuja moeda funcional é o dólar dos Estados Unidos. O Grupo efetua conversão das demonstrações financeiras desta controlada, conforme abaixo:

- Para ativos e passivos utiliza-se a taxa de câmbio de fechamento;
- Para receitas e despesas nas demonstrações do resultado e do resultado abrangente e para os fluxos de caixa utiliza-se a taxa de câmbio média do período;

- Todas as variações cambiais resultantes foram reconhecidas em outros resultados abrangentes e acumuladas em ajustes acumulados de conversão de moeda no patrimônio líquido. Se a controlada não for uma controlada integral, a parcela correspondente da diferença de conversão é atribuída aos acionistas não controladores.

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

(s) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

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

(t) Lucro por ação

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

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

(u) Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

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

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

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

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(v) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito) e são mensuradas ao custo, incluindo os custos da transação. Os encargos financeiros incorridos com empréstimos atrelados ao desenvolvimento dos empreendimentos são capitalizados e reconhecidos no resultado mediante a realização dos referidos ativos.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados ao menos anualmente e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Eventuais gastos incorridos com manutenção e reparo das propriedades para investimento são capitalizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores puderem ser mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando ocorridos.

A propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação, quando aplicável. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel, calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e seu valor contábil, é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado.

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

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

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

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

- Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06 / IFRS 16)
- Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)
- Contratos onerosos (alterações ao CPC 25 - IAS 37)
- Imobilizado - Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27 - IAS 16)
- Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Melhorias anuais para normas IFRS - 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)
- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- IFRS 17 Contratos de Seguros

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Caixa	354	420	326	384
Bancos – conta movimento	1.054.449	557.382	479.684	287.802
	1.054.803	557.802	480.010	288.186
Aplicações financeiras:				
Poupança	-	9	-	9
Fundos de investimentos não restritos	243	-	147	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	12.335	117.108	5.189	115.681
Operações compromissadas com lastro em debêntures	13.324	-	-	-
	25.902	117.117	5.336	115.690
Total	1.080.705	674.919	485.346	403.876

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as aplicações financeiras tiveram rendimentos médios equivalentes a 98,8% do CDI no Consolidado e 100,4% do CDI no Individual (102,0% do CDI no Consolidado e no Individual, em 31 de dezembro de 2019). As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 25 (e).

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Fundos de investimentos restritos	(i)	1.432.714	1.139.288	1.332.794	855.371
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(ii)	15.345	20.596	15.345	20.596
Aplicações vinculadas em poupança	(iii)	80.177	250.088	30.888	192.154
Conta escrow e garantia swap	(iv)	82.893	-	-	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos		2.583	-	-	-
Consórcio imobiliário e outros		216	222	216	222
Total		1.613.928	1.410.194	1.379.243	1.068.343
Circulante		1.599.644	1.330.773	1.365.000	1.038.644
Não circulante		14.284	79.421	14.243	29.699
		1.613.928	1.410.194	1.379.243	1.068.343

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados

essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 88,27% do CDI no Consolidado e 88,25% do CDI no Individual (99,6% do CDI no Consolidado e 100,0% do CDI no Individual, em 31 de dezembro de 2019).

- (ii) Aplicações em CDB mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obra e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iii) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.
- (iv) Refere-se a contas bloqueadas da controlada AHS Residencial para honrar compromissos de compra de terrenos e operações de swap

O Grupo apresenta saldos classificados como títulos e valores mobiliários bloqueados em garantias conforme demonstrado abaixo:

Bloqueios para garantias de:	31/12/20				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Conta escrow e garantia swap	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	49.074	-	-	32.153	-
Outros	6.252	82.893	15.345	5.397	15.345
Total	55.326	82.893	15.345	37.550	15.345

Bloqueios para garantias de:	31/12/19					
	Consolidado			Individual		
	Fundos restritos	CDB	Outros	Fundos restritos	CDB	Outros
Empréstimos da Companhia e controladas	56.037	-	-	5.484	-	-
Obras de infraestrutura	51.540	15	-	47.537	15	-
Outros	23.049	20.581	6	23.037	20.581	6
Total	130.626	20.596	6	76.058	20.596	6

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Fundos de investimentos não restritos	482.254	491.155	448.621	368.756
Letras financeiras privadas	352.282	254.573	327.713	191.132
Operações compromissadas	216.855	136.267	201.731	102.309
Letras financeiras do tesouro (LFT)	277.539	78.989	258.183	59.304
Certificados de depósitos bancários (CDB)	65.504	140.421	60.936	105.427
Debêntures	36.618	37.883	34.064	28.443
Outros	1.662	-	1.546	-
Total	1.432.714	1.139.288	1.332.794	855.371

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a carteira dos fundos de investimentos não restritos é composta por títulos públicos e privados de alta liquidez.

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 25 (e).

6. Clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Clientes por incorporação de imóveis	3.822.269	2.991.829	2.038.103	1.521.688
Ajustes a valor presente	(59.532)	(60.116)	(31.617)	(29.671)
Provisão para risco de crédito	(281.267)	(223.291)	(148.570)	(118.774)
	3.481.470	2.708.422	1.857.916	1.373.243
Circulante	1.840.376	1.555.145	1.040.242	814.810
Não circulante	1.641.094	1.153.277	817.674	558.433
	3.481.470	2.708.422	1.857.916	1.373.243
<u>Clientes por prestação de serviços e aluguéis</u>				
Partes relacionadas	-	11	-	68
Demais clientes	3.446	1.271	1.318	1.349
Total - Circulante	3.446	1.282	1.318	1.417

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem contratos pré-fixados com parcelas fixas, contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes e contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram de 0,08616% ao mês a 0,27011% ao mês (de 0,1763% ao mês a 0,41647% ao mês no mesmo período de 2019). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados.

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

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF), Banco do Brasil, Santander e Bradesco, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 57,1% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2020 (56% em 31 de dezembro de 2019). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 39,8% para a CEF e 0,18% para as demais (33% e 0,1% em 31 de dezembro de 2019, respectivamente).

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

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 14; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.2 (a). Os custos adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	(223.291)	(234.353)	(118.774)	(133.050)
Adições	(223.126)	(161.148)	(122.387)	(90.855)
Recebimentos/reversões	89.049	105.050	53.398	63.658
Baixas	76.101	67.160	39.193	41.473
Saldo final	(281.267)	(223.291)	(148.570)	(118.774)
Circulante	(179.170)	(159.573)	(94.836)	(85.152)
Não circulante	(102.097)	(63.718)	(53.734)	(33.622)
	(281.267)	(223.291)	(148.570)	(118.774)

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de imóveis já vendidos, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, são como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	2.511.802	1.629.206	1.400.226	1.080.787
Custo a incorrer (*)	(1.527.171)	(975.811)	(842.974)	(658.170)

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por expectativa de recebimento:

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Expectativa de recebimento				
1 ano	3.088.203	2.397.065	1.785.856	1.403.905
2 anos	2.023.912	1.346.544	1.043.725	766.001
3 anos	456.479	306.047	230.038	152.228
4 anos	272.465	158.404	138.651	78.411
Após 5 anos	152.213	129.568	59.872	53.485
	5.993.272	4.337.628	3.258.142	2.454.030
Receita de vendas a apropriar	2.511.802	1.629.206	1.400.226	1.080.787
Clientes por incorporação de imóveis	3.481.470	2.708.422	1.857.916	1.373.243
	5.993.272	4.337.628	3.258.142	2.454.030

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito dos bancos antes da efetivação da venda. Após retorno dos valores aprovados pelos bancos com a capacidade de financiamento de cada cliente, é realizada a análise de crédito interna levando em consideração o comprometimento da renda envolvendo o montante dos valores que serão pagos diretamente ao Grupo. Caso não sejam atendidos os parâmetros estabelecidos, podem ser exigidas garantias adicionais como, por exemplo, inclusão de fiadores. Ver nota 25 (e) para o risco de crédito.

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

Em 31 de dezembro de 2020, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$1.210.645 (R\$1.357.042 em 31 de dezembro de 2019).

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Imóveis em construção	2.429.656	2.808.239	1.378.608	1.619.227
Imóveis concluídos	120.166	213.534	53.230	96.352
Estoques de terrenos	5.969.889	5.532.310	4.460.209	4.776.421
Adiantamentos a fornecedores	81.797	79.641	44.485	52.405
Estoques de materiais	351	381	122	202
Total	8.601.859	8.634.105	5.936.654	6.544.607
Circulante	3.741.278	3.959.745	2.270.677	2.488.014
Não circulante	4.860.581	4.674.360	3.665.977	4.056.593
	8.601.859	8.634.105	5.936.654	6.544.607

Esta rubrica inclui as unidades imobiliárias a serem vendidas, concluídas e em construção, e terrenos para futuras incorporações.

Em 31 de dezembro de 2020, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$1.991.593 referem-se a projetos lançados e R\$558.229 refere-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$2.459.481 e R\$562.292 em 31 de dezembro de 2019, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2020, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (e), com saldo de R\$489.425 e R\$340.596 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$546.184 e R\$366.996 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 31 de dezembro de 2020, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$10.925 e R\$1.246 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$54.881 e R\$20.325 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As informações sobre valor da receita líquida proveniente de unidades em construção, valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e os respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritos na nota 22.

8. Participações em investidas

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

	31/12/20			2020		31/12/19			2019	
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto e coligadas:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)	51,03%	32.047	16.354	24.440	12.493	36,93%	14.410	5.322	4.323	1.596
PRIME Incorporações e Construções S.A.	59,51%	(8.811)	(5.243)	53.569	31.879	59,51%	(62.398)	(37.133)	48.528	28.879
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	50,00%	(1.994)	(997)	(7.472)	(3.928)	50,00%	25.930	12.965	(5.640)	(6.872)
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	23.745	15.434	15.857	10.307	65,00%	7.872	5.117	3.472	2.257
SCPs (35)		6.616	4.931	(20.541)	(12.497)		16.491	9.501	(22.792)	(14.069)
SPEs (40)		52.434	70.191	(444)	(7.505)		762.536	86.348	(2.146)	(14.769)
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL [1]		-	3.237	-	-		-	3.237	-	-
Juros capitalizados		-	4.666	-	(1.396)		-	6.062	-	(1.416)
Total das controladas em conjunto e coligadas		104.037	108.573	65.409	29.353		764.841	91.419	25.745	(4.394)
Eliminação de participações indiretas		-	(275.151)	-	(76.094)		-	(183.415)	-	(67.668)
Total das controladas em conjunto e coligadas		104.037	(166.578)	65.409	(46.741)		764.841	(91.996)	25.745	(72.062)
Investimentos - Consolidado			121.002					75.675		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(287.580)					(167.671)		
Total das controladas em conjunto e coligadas			(166.578)					(91.996)		
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation [2]	100,00%	442.962	442.962	17.753	17.753	0,00%	-	-	-	-
MRV Construções Ltda.	95,00%	31.315	29.749	109	104	95,00%	31.206	29.646	55	52
Urbia Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	51,44%	105.191	52.250	11.515	3.554	52,07%	95.610	48.120	(4.805)	(3.404)
SCP MRL MRV Adão O2	50,00%	5.021	2.511	(1.595)	(798)	50,00%	13.654	6.827	16.496	9.104
SCP MRV MRL Adão 3	50,00%	13.576	6.787	15.413	7.707	50,00%	14.558	7.278	2.980	1.467
SCP MRV MRL RJ Pedregoso	50,00%	3.232	1.616	(5.390)	(2.695)	50,00%	13.146	6.573	14.889	7.446
SCP MRV MRL Galpão Ccp 1	50,00%	47.972	23.986	26.146	13.073	50,00%	7.983	3.991	2.416	1.208
SCP MRV MRL Maxwell	50,00%	27.707	13.854	14.931	7.466	50,00%	202	101	(69)	(35)
SCP Porto Marabella	99,99%	18.339	18.337	13.012	13.011	100,00%	17.338	17.338	5.315	5.285
SCPs (243)		678.020	396.124	102.946	48.626		429.832	281.983	25.591	8.139
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	100,00%	68.170	68.170	75.932	75.932	100,00%	185.917	185.917	134.252	134.252
Caminho das Orquídeas SPE Ltda.	100,00%	8.288	8.288	6.851	6.851	100,00%	1.438	1.438	789	783
Campo Di Roma Incorporacoes SPE Ltda.	99,00%	6.742	6.675	9.510	9.415	99,00%	609	603	476	471
MD MRV Polidoro SPE Ltda.	50,00%	22.230	11.115	15.813	8.102	90,00%	10.629	9.566	232	209
MRV MD Lagoa Do Nautico SPE Ltda.	100,00%	2.494	2.494	(3.346)	(3.346)	100,00%	11.776	11.776	9.439	9.363
MRV MD PE Lyra Const. SPE Ltda.	100,00%	2.047	2.047	(2.453)	(2.453)	100,00%	7.166	7.166	16.085	15.989
MRV MD PE Timbi Const SPE Ltda.	100,00%	134	134	373	373	100,00%	4.285	4.286	8.716	8.619
MRV MD Tododia Construcoes SPE Ltda.	100,00%	13.071	13.071	1.493	1.493	100,00%	11.999	11.999	10.843	10.756
MRV MD Vila Das Quaresmeiras SPE Ltda.	100,00%	5.710	5.710	(730)	(730)	100,00%	9.474	9.475	12.403	12.289
MRV MDI ES Vila Esmeralda Incorp. SPE Ltda.	75,00%	5.111	3.833	2.573	1.930	75,00%	7.666	5.750	8.709	6.532
MRV MDI Maraponga IV SPE Ltda.	100,00%	8.323	8.323	(2.108)	(2.108)	100,00%	14.854	14.854	18.006	17.913
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	100,00%	27.652	27.652	1.864	1.864	100,00%	31.718	31.718	7.823	7.762
MRV MRL Baía Da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	57.271	57.302	41.782	41.519	99,00%	28.663	28.373	10.535	10.428
MRV MRL LXXI Inc. SPE Ltda.	50,00%	15.992	7.996	3.578	1.789	50,00%	30.221	15.111	23.369	12.189
MRV MRL Plural 1 Inc SPE LTDA.	100,00%	6.567	6.567	6.754	6.737	99,00%	261	259	106	105
MRV MRL RJ SG4 SPE Ltda.	50,00%	22.989	11.495	14.796	7.398	50,00%	12.332	6.166	3.617	1.881
MRV MRL RJ5 SPE Ltda.	65,00%	27.645	17.969	8.141	5.292	65,00%	19.448	12.641	9.405	6.113
MRV PRIME II SPE Ltda.	99,00%	16.772	16.604	1.441	1.427	99,00%	20.202	20.001	16.141	15.980
MRV PRIME LX Incorporacoes SPE Ltda.	99,00%	11.389	11.275	11.457	11.342	99,00%	1.408	1.394	132	131
MRV PRIME LXXXIV SPE Ltda.	99,00%	7.228	7.156	9.621	9.525	99,00%	1.079	1.068	956	946
MRV PRIME LXXXVIII Inc. SPE Ltda.	99,00%	17.718	17.541	15.376	15.222	99,00%	3.079	3.048	1.957	1.937
MRV PRIME Projeto MT N Incorp. SPE Ltda.	40,00%	17.333	6.933	15.278	6.111	40,00%	32.019	12.807	31.101	12.440
MRV PRIME Projeto Palmas A SPE Ltda.	40,00%	16.083	6.434	5.019	2.007	40,00%	26.863	10.745	18.740	7.496
MRV PRIME XXVIII Inc SPE Ltda.	97,00%	7.077	6.865	(519)	(503)	97,00%	14.264	13.837	(11.452)	(11.108)
Parque Aspen SPE Ltda.	99,00%	8.620	8.534	180	178	99,00%	31.416	31.102	22.851	22.622
Parque dos Cantos SPE Ltda.	99,00%	6.700	6.633	1.888	1.869	99,00%	14.831	14.683	6.454	6.389
Parque Lagoa Do Ouro SPE Ltda.	100,00%	9.807	9.807	2.032	2.025	99,00%	7.984	7.904	8.401	8.317
Parque Paladino Inc. SPE Ltda.	99,00%	9.218	9.126	9.913	9.814	99,00%	3.155	3.123	285	282
Parque Piazza Verona SPE Ltda.	100,00%	4.137	4.137	657	651	99,00%	16.162	16.001	13.909	13.770
Parque Serra Bonita Inc. SPE Ltda.	99,00%	22.907	22.678	10.740	10.633	99,00%	23.146	22.915	18.272	18.089
Porto Dos Vinhedos SPE Ltda.	99,00%	9.101	9.010	7.447	7.373	99,00%	1.654	1.637	372	368
Projeto Goiás II SPE Ltda.	55,00%	21.893	12.041	3.068	1.687	55,00%	25.278	13.903	12.963	7.130
Rec Pátio Maceió S.A. SPE Ltda.	100,00%	12.800	12.810	15.644	14.989	99,00%	13.126	13.603	13.712	12.569
Reserva Real Inc SPE Ltda.	99,00%	14.556	14.410	(2.065)	(2.044)	99,00%	55.396	54.842	38.030	37.650
Residencial Allegra Ltda SPE Ltda.	99,00%	1.656	1.639	568	562	99,00%	7.692	7.615	7.241	7.169
Residencial Dos Lirios Incorporacoes SPE LTDA.	99,00%	7.306	7.233	7.247	7.175	99,00%	59	58	16	16
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	13.558	13.558	1.224	1.224	100,00%	12.756	12.756	11.749	11.681
SPEs (448)		646.367	437.789	71.493	46.100		653.563	451.911	87.680	48.952
Juros capitalizados		-	133.928	-	(53.047)		-	161.098	-	(42.306)
Total das controladas		2.555.997	2.023.158	563.372	362.179		1.977.117	1.635.006	637.183	465.436
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		2.660.034	2.131.731	628.781	391.532		2.741.958	1.726.425	662.928	461.042
Investimentos - Individual			2.295.412					1.875.695		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			(163.681)					(149.270)		
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			2.131.731					1.726.425		

[1] O ágio na aquisição da controlada em conjunto MRL, ocorrida em 2007, está fundamentado em estudo de expectativa futura de lucros e em conformidade com o CPC 13, não está sendo amortizado. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Companhia realizou os testes de *impairment*, conforme requerimentos do CPC 01 / IAS 36, e concluiu que o valor deste ativo não apresentava problemas de realização. A revisão das projeções é realizada pelas áreas internas da Companhia.

[2] Controlada nos Estados Unidos que recebeu o investimento na AHS Residencial (participação efetiva de 89,4%), oriundo da operação de aquisição (nota 30).

- [3] Em 31 de dezembro de 2020, no reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (até 25 de setembro de 2019, denominada Urbamais Properties e Participações S.A.), foi eliminado resultado não realizado de R\$1.860 (R\$1.664 em 31 de dezembro de 2019) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de dezembro de 2020, os valores restritos para distribuição montam em R\$8.053 (R\$16.785 em 31 de dezembro de 2019).

Em 15 de dezembro de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, o aporte de capital de R\$100 milhões em favor da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., no montante proporcional à sua participação societária. Deste aporte, R\$25 milhões foram pagos em 25 de fevereiro de 2021.

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Dividendos propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:						
Controladas em conjunto e coligadas:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)	5.322	2.031	(2.982)	12.493	(510)	16.354
PRIME Incorporações e Construções S.A.	(37.133)	-	-	31.879	11	(5.243)
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	12.965	(10.034)	-	(3.928)	-	(997)
SCPs (35)	9.501	7.927	-	(12.497)	-	4.931
SPEs (41)	91.465	(8.642)	-	2.802	-	85.625
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL	3.237	-	-	-	-	3.237
Juros capitalizados	6.062	-	-	(1.396)	-	4.666
Total das controladas em conjunto e coligadas	91.419	(8.718)	(2.982)	29.353	(499)	108.573
Eliminação de participações indiretas	(183.415)	(15.642)	-	(76.094)	-	(275.151)
Total das controladas em conjunto e coligadas	(91.996)	(24.360)	(2.982)	(46.741)	(499)	(166.578)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation [1]	-	5.388	-	17.753	419.821	442.962
MRV Construções Ltda.	29.646	-	-	104	(1)	29.749
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	48.120	-	(1.407)	3.554	1.983	52.250
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	185.917	(193.679)	-	75.932	-	68.170
SCPs (250)	324.091	52.734	-	86.390	-	463.215
SPEs (484)	886.134	(284.744)	-	231.493	1	832.884
Juros capitalizados	161.098	-	-	(53.047)	25.877	133.928
Total das controladas	1.635.006	(420.301)	(1.407)	362.179	447.681	2.023.158
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	1.726.425	(429.019)	(4.389)	391.532	447.182	2.131.731
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	1.875.695	(461.912)	(4.389)	438.836	447.182	2.295.412
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(149.270)	32.893	-	(47.304)	-	(163.681)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	1.726.425	(429.019)	(4.389)	391.532	447.182	2.131.731
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:						
Total das controladas em conjunto - Consolidado	46.468	121.048	(184)	(92.173)	516	75.675
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(79.927)	(107.855)	-	20.111	-	(167.671)
Total das controladas em conjunto	(33.459)	13.193	(184)	(72.062)	516	(91.996)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	1.966.483	(558.502)	(184)	499.084	(31.186)	1.875.695
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(133.434)	22.206	-	(38.042)	-	(149.270)
Total das controladas e controladas em conjunto	1.833.049	(536.296)	(184)	461.042	(31.186)	1.726.425

- [1] Controlada nos Estados Unidos que recebeu o investimento na AHS Residencial (participação efetiva de 89,4%), oriundo da operação de aquisição (nota 30).

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

	31/12/20						31/12/19					
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)
Ativo circulante	32.147	85.957	41.643	22.727	100.765	9.724	25.695	46.756	97.377	19.803	87.421	17.080
Ativo não circulante	372.325	296.099	317	6.714	83.909	2.523	289.272	277.526	28.590	3.196	790.437	4.653
	404.472	382.056	41.960	29.441	184.674	12.247	314.967	324.282	125.967	22.999	877.858	21.733
Passivo circulante	242.080	242.282	43.140	3.088	88.908	(308)	200.587	34.833	61.149	5.904	57.513	595
Passivo não circulante	130.345	148.585	814	2.608	43.332	5.939	99.970	351.847	38.910	9.223	57.787	4.647
Patrimônio líquido	32.047	(8.811)	(1.994)	23.745	52.434	6.616	14.410	(62.398)	25.908	7.872	762.558	16.491
	404.472	382.056	41.960	29.441	184.674	12.247	314.967	324.282	125.967	22.999	877.858	21.733
Receita operacional	106	107	43.311	48.127	61.581	11	-	-	16.102	10.785	92.469	(795)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(4.117)	(2.547)	(25.973)	(28.762)	(48.696)	(7.870)	-	-	(4.412)	(6.138)	(77.290)	(7.540)
Receitas (despesas) operacionais	(13.773)	(14.909)	(23.415)	(2.505)	(14.947)	(13.355)	(10.344)	(12.848)	(5.119)	(950)	(18.924)	(15.125)
Resultado de equivalência patrimonial	51.294	81.860	-	-	-	-	29.595	83.186	-	-	-	-
Resultado financeiro	(9.070)	(10.942)	(1.244)	(12)	3.442	653	(14.928)	(21.810)	(11.311)	(5)	4.355	571
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(151)	(991)	(1.824)	20	-	-	(900)	(220)	(2.756)	97
Lucro líquido do exercício	24.440	53.569	(7.472)	15.857	(444)	(20.541)	4.323	48.528	(5.640)	3.472	(2.146)	(22.792)
Participação total %	51,03	59,51	50,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95	36,93	59,51	50,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95

Observação: Para todos os quadros dos itens (a) a (c) acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, são como segue:

	Consolidado			
	31/12/20		31/12/19	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	6.880.130	38,09%	6.397.658	43,56%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	497.912	2,76%	176.388	1,20%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	1.079.638	5,98%	629.342	4,29%
Outras sociedades	807.242	4,47%	682.267	4,65%
Empreendimentos com segregação	9.264.922	51,30%	7.885.655	53,70%
Saldo sem segregação	8.797.093	48,70%	6.800.668	46,30%
Total do Consolidado	18.062.015	100,00%	14.686.323	100,00%

9. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda com aluguéis e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos e são demonstradas como segue:

Descrição	Taxas médias anuais de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Líquido 31/12/20	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/12/20	Líquido 31/12/19
Edificações	2,56%	941.716	(53.090)	888.626	3	1.291.380	-
Obras em andamento		561.789	-	561.789	3	676.337	-
Estoque de terrenos		160.952	-	160.952	3	183.387	-
Subtotal AHS Residencial [1] [2]		1.664.457	(53.090)	1.611.367		2.151.104	-
Obras em andamento		165	-	165	3	165	-
Estoque de terrenos [2]		13.353	-	13.353		13.353	-
Subtotal Controladas		1.677.975	(53.090)	1.624.885		2.164.622	-
Obras em andamento		82.163	-	82.163	3	202.762	6.287
Estoque de terrenos [2]		90.912	-	90.912		90.912	27.224
Subtotal Individual		173.075	-	173.075		293.674	33.511
Edificações	2,56%	941.716	(53.090)	888.626		1.291.380	-
Obras em andamento		644.117	-	644.117		879.099	6.287
Estoque de terrenos		265.217	-	265.217		287.652	27.224
Total Consolidado		1.851.050	(53.090)	1.797.960		2.458.131	33.511

[1] Propriedades para investimento oriundas da aquisição descrita na nota 30.

[2] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2 (v).

O valor justo das propriedades para investimento do Grupo, utilizado apenas para divulgação, foi calculado internamente e levou em consideração o estágio operacional de cada ativo, conforme detalhado abaixo:

- Terrenos: majoritariamente mantidas ao custo por se tratar de aquisições recentes.
- Projetos em construção: calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas entre 4% e 5% a.a., taxas de desconto entre 5,3% e 10,02% a.a. e taxa de capitalização de 4,8% a 6,5% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o período.
- Projetos concluídos: calculado mediante a técnica do *income capitalization approach*, através da divisão da receita operacional líquida (*Net operating income* – NOI) pela taxa de capitalização, considerando taxas entre 4,8% e 5,3% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o período.

Mudanças relevantes na taxa de desconto e de capitalização, consideradas para o cálculo do valor justo dos projetos concluídos e em construção, poderiam ocasionar alterações significativas no valor justo das propriedades para investimento.

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	33.511	-	33.511	-
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	998.350	-	-	-
Adições	767.702	33.511	139.564	33.511
Transferências (*)	4.519	-	-	-
Juros capitalizados	11.276	-	-	-
Baixa por venda de ativo (**)	(207.122)	-	-	-
Depreciação	(22.669)	-	-	-
Ajuste de conversão de moeda	212.393	-	-	-
Saldo final	1.797.960	33.511	173.075	33.511

(*) Refere-se a transferência proveniente do imobilizado.

(**) Baixa pela venda do empreendimento Deering Groves, da controlada AHS Residencial, conforme detalhado na nota 1.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Baixa	Transferência (*)	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:									
Custo:									
Direito de uso		89.707	-	1.881	19.796	-	-	402	111.786
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		48.153	-	466	5.754	(1.217)	637	78	53.871
Aeronaves e veículos em uso		23.654	-	941	122	(150)	-	204	24.771
Máquinas e equipamentos		390.939	-	11.231	80.651	(2.158)	2.371	2.142	485.176
Móveis e utensílios		2.943	-	5.128	531	(79)	(5.486)	1.169	4.206
Equipamentos e instalações de informática		7.340	-	1.182	1.729	(1.803)	-	250	8.698
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		78.072	-	-	13.287	(3.264)	9.980	-	98.075
Obras em andamento		18.094	-	-	15.676	(129)	(12.988)	-	20.653
Total Custo		658.902	-	20.829	137.546	(8.800)	(5.486)	4.245	807.236
Depreciação acumulada:									
Direito de uso	Diversos	10.999	-	152	12.181	-	-	22	23.354
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,40%	19.963	-	266	6.226	(556)	(527)	55	25.427
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	3.961	-	616	1.701	(22)	-	133	6.389
Máquinas e equipamentos	10,00%	75.939	-	1.829	34.799	(1.082)	527	347	112.359
Móveis e utensílios	10,00%	2.533	-	1.142	297	(40)	(967)	256	3.221
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.501	-	481	838	(1.740)	-	98	6.178
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	53.249	-	-	14.894	(2.228)	-	-	65.915
Total da depreciação acumulada		173.145	-	4.486	70.936	(5.668)	(967)	911	242.843
Total do imobilizado líquido		485.757	-	16.343	66.610	(3.132)	(4.519)	3.334	564.393
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:									
Total do imobilizado líquido		300.854	70.971	-	118.201	(4.269)	-	-	485.757

(*) Refere-se a transferência para propriedades para investimento.

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Baixa	Transfereência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:							
Custo:							
Direito de uso		87.528	-	18.886	-	-	106.414
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		37.481	-	2.251	(150)	1.698	41.280
Aeronaves e veículos em uso		23.504	-	122	-	-	23.626
Máquinas e equipamentos		388.444	-	53.169	(1.940)	1.614	441.287
Móveis e utensílios		2.894	-	-	(55)	-	2.839
Equipamentos e instalações de informática		7.312	-	1.145	(1.798)	-	6.659
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		43.270	-	9.210	(1.232)	3.525	54.773
Obras em andamento		11.932	-	10.604	(5)	(6.837)	15.694
Total Custo		602.365	-	95.387	(5.180)	-	692.572
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	10.868	-	10.994	-	-	21.862
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,40%	17.812	-	4.273	(59)	(276)	21.750
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	3.941	-	1.699	-	-	5.640
Máquinas e equipamentos	10,00%	75.318	-	30.035	(943)	288	104.698
Móveis e utensílios	10,00%	2.496	-	82	(21)	-	2.557
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.490	-	321	(1.740)	-	5.071
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	30.211	-	7.485	(848)	(12)	36.836
Total da depreciação acumulada		147.136	-	54.889	(3.611)	-	198.414
Total do imobilizado líquido		455.229	-	40.498	(1.569)	-	494.158
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:							
Total do imobilizado líquido		272.919	70.971	113.440	(1.944)	(157)	455.229

Conforme descrito na nota 2.2 (j), o Grupo revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. Os valores do item “formas de alumínio” totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos”, no valor de R\$389.485, líquido de depreciação, têm seu método de depreciação baseado na utilização, que em média são 500 utilizações, desta forma, não foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação do referido grupo.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 / IAS 36. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$19.049 no Consolidado e Individual (R\$19.949 em 31 de dezembro de 2019).

11. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Transfereência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:						
Custo:						
Desenvolvimento de software	125.644	7.856	14.350	37.340	1.645	186.835
Licença de uso de software	55.795	-	349	-	-	56.144
Intangível em desenvolvimento	46.416	-	46.964	(37.340)	-	56.040
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	251.855	7.856	61.663	-	1.645	323.019
Amortização acumulada:						
Desenvolvimento de software	81.699	546	22.409	-	103	104.757
Licença de uso de software	51.978	-	1.853	-	-	53.831
Total amortização acumulada	133.677	546	24.262	-	103	158.588
Total Intangível	118.178	7.310	37.401	-	1.542	164.431
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:						
Total Intangível	95.627	-	22.551	-	-	118.178

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:				
Custo:				
Desenvolvimento de software	125.084	8.628	35.449	169.161
Licença de uso de software	55.791	349	-	56.140
Intangível em desenvolvimento	44.466	46.288	(35.449)	55.305
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	249.341	55.265	-	304.606
Amortização acumulada:				
Desenvolvimento de software	81.393	20.616	-	102.009
Licença de uso de software	51.974	1.852	-	53.826
Total amortização acumulada	133.367	22.468	-	155.835
Total Intangível	115.974	32.797	-	148.771
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:				
Total Intangível	94.074	21.900	-	115.974

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

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

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

	Consolidado	Individual
2021	36.047	32.048
2022	32.257	28.260
2023	29.007	25.865
2024	25.743	22.761
2025	17.377	15.837
Total	140.431	124.771

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

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que alguns dos seus ativos intangíveis pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 / IAS 36.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/20			31/12/19
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 9ª Emissão - 1ª série	R\$	02/19 a 02/20	CDI + 1,95%	-	-	-	48.476
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	R\$	02/20 a 02/22	CDI + 2,57%	203.571	99.453	303.024	511.475
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série (*)	R\$	02/22	IPCA + 8,52%	2.753	98.367	101.120	100.660
Debênture - 11ª Emissão - 1ª série	R\$	09/20	CDI + 1,17%	-	-	-	288.757
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	R\$	09/21 a 09/22	CDI + 1,56%	109.228	107.150	216.378	218.382
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série (*)	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	2.554	149.720	152.274	149.963
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	R\$	07/23	CDI + 1,52%	4.917	298.700	303.617	308.830
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	CDI + 1,79%	920	51.300	52.220	53.118
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	R\$	07/23	CDI + 1,62%	1.850	109.130	110.980	112.886
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	R\$	07/23	CDI + 1,62%	1.408	83.070	84.478	85.929
Debênture - 15ª Emissão	R\$	11/22 a 11/25	CDI + 1,19%	875	300.000	300.875	301.604
Debênture - 16ª Emissão	R\$	04/23 a 04/25	CDI + 1,69%	833	99.999	100.832	-
Debênture - 17ª Emissão	R\$	04/21 a 04/23	CDI + 3,68%	17.110	33.333	50.443	-
Debênture - 18ª Emissão	R\$	08/25	CDI + 2,54%	7.226	500.000	507.226	-
(-) Custo de captação				(4.214)	(5.860)	(10.074)	(10.010)
Total de debêntures - Individual				349.031	1.924.362	2.273.393	2.170.070
CRI (Cédulas de crédito bancário) (***)	R\$	06/20 a 06/21	CDI + 2,21%	-	-	-	115.201
CRI (13ª emissão de debêntures)	R\$	09/23 a 09/24	CDI + 0,83%	269	300.000	300.269	300.513
CRI (14ª emissão de debêntures)	R\$	05/24	100,4% CDI + 0,28%	621	360.000	360.621	361.492
Financiamento à construção	R\$	01/21 a 09/24	TR + 8,30%	21	3.904	3.925	53.866
Financiamento à construção	R\$	02/24 a 03/24	CDI + 2,08%	6	1.506	1.512	-
Leasing	R\$	03/18 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	6.466	3.530	9.996	15.526
Capital de Giro	R\$	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	101.731	100.000	201.731	-
Nota Promissória	R\$	05/21	CDI + 4,62%	99.950	-	99.950	-
(-) Custo de captação				(3.852)	(7.910)	(11.762)	(15.002)
Total empréstimos e financiamentos - Individual				205.212	761.030	966.242	831.596
Total Individual				554.243	2.685.392	3.239.635	3.001.666
Controladas:							
Debênture - 2ª Emissão - Urba	R\$	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	20.123	40.002	60.125	60.215
Debênture - 4ª Emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	CDI + 1,71%	333	39.999	40.332	-
(-) Custo de captação				(218)	(396)	(614)	(493)
Total de debêntures - Controladas				20.238	79.605	99.843	59.722
Project loans	US\$	02/22 a 05/23	Libor + 2,15% a 2,40%	-	572.526	572.526	-
Project loans	US\$	05/26 a 12/27	3,95% a 4,63%	5.654	309.755	315.409	-
Loan agreements	US\$	12/22 a 02/25	4,00% a 5,94%	3.705	244.292	247.997	-
Credit line	US\$	04/21	Libor + 2,90%	100.795	-	100.795	-
CRI (3ª emissão de debêntures) - Urba	R\$	03/24	CDI + 1,10%	15	60.000	60.015	60.021
Financiamento à construção (**)	R\$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	2.052	2.393	4.445	6.425
Financiamento à construção	R\$	12/20 a 06/24	TR + 8,30%	2.332	2.757	5.089	76.649
Financiamento à construção	R\$	11/22	CDI + 2,50%	46	12.024	12.070	-
(-) Custo de captação				(1.560)	(4.733)	(6.293)	(2.325)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				113.039	1.199.014	1.312.053	140.770
Total Controladas				133.277	1.278.619	1.411.896	200.492
Total Consolidado				687.520	3.964.011	4.651.531	3.202.158

(*) Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, detalhada na nota 25 (b).

(**) Conforme mencionada na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais *spread* fixo, ao CDI.

(***) Quitado antecipadamente em agosto de 2020.



As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	Única	49.727	03/17	Semestral	Semestral	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	CDI + 2,57%
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série	Única	8.000	03/17	Parcela única	Semestral	02/22	IPCA + 8,25%	IPCA + 8,52%
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	Única	21.430	09/17	Anual	Semestral	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	CDI + 1,56%
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série	Única	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	Única	29.870	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,40%	CDI + 1,52%
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	CDI + 1,79%
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	Única	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	Única	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 15ª Emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	CDI + 1,06%	CDI + 1,19%
Debênture - 16ª Emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,69%
Debênture - 17ª Emissão	Única	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	CDI + 3,68%
Debênture - 18ª Emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	CDI + 2,40%	CDI + 2,54%
Debênture - 2ª Emissão - Urba	Única	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
Debênture - 4ª Emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,71%
CRI (13ª emissão de debêntures)	-	-	03/19	Semestral	Trimestral	09/23 a 09/24	100% CDI	CDI + 0,83%
CRI (14ª emissão de debêntures)	-	-	06/19	Parcela única	Semestral	04/23 a 04/25	100,4% CDI	100,4% CDI + 0,28%
CRI (3ª emissão de debêntures) - Urba	-	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Financiamento à construção	-	-	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	01/21 a 09/24	TR + 8,30%	TR + 8,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	11/22 a 03/24	CDI + 2,08% a 2,50%	CDI + 2,08% a 2,50%
Leasing	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	03/18 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	CDI + 2,00% a 2,93%
Capital de Giro	-	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	CDI + 3,10%
Nota Promissória	-	-	05/20	Parcela única	Parcela única	05/21	CDI + 2,50%	CDI + 4,62%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensais	02/22 a 05/23	Libor + 2,00% a 2,25%	Libor + 2,15% a 2,40%
Project loans	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	05/26 a 12/27	3,95% a 4,63%	3,95% a 4,63%
Loan agreements	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	12/22 a 02/25	4,00% a 5,94%	4,00% a 5,94%
Credit line	-	-	03/20	Parcela única	Mensais	04/21	Libor + 2,75%	Libor + 2,90%

A 13ª e 14ª emissão de debêntures da Companhia e a 3ª emissão da controlada Urba foram efetuadas para lastrear operações de certificados de recebíveis imobiliários, conforme detalhado acima.

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 são como segue:

Modalidade	Moeda	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamentos à construção	R\$	-	Diversos	Diversos	Diversos	01/21 a 09/24	TR + 8,30%	352.276
Financiamentos à construção	R\$	-	Diversos	Diversos	Diversos	02/24 a 03/24	CDI + 2,08%	1.822
Leasing	R\$	-	05/20	Mensal	Mensal	06/20 a 05/23	CDI + 2,51%	90
Debênture - 16ª emissão	R\$	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50 %	100.000
Debênture - 17ª emissão	R\$	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	50.000
Debênture - 18ª emissão	R\$	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	CDI + 2,40%	500.000
Capital de Giro	R\$	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	200.000
Notas Promissórias (2 séries)	R\$	-	05/20	Parcela única	Parcela única	05/21	CDI + 2,50%	100.000
Total - Individual								1.304.188
Financiamento à construção	R\$	-	Diversos	Diversos	Diversos	05/21 a 06/24	TR + 8,30%	283.989
Financiamento à construção	R\$	-	Diversos	Diversos	Diversos	11/22	CDI + 2,50%	14.885
Debênture - 4ª Emissão - Urba	R\$	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	40.000
Project loans	US\$	-	Diversos	Parcela única	Mensal	02/22 a 05/23	Libor + 2,00% a 2,3%	564.842
Loan agreements	US\$	-	Diversos	Diversos	Diversos	12/22 a 02/25	1,00% a 4,00%	256.689
Credit line	US\$	-	Diversos	Parcela única	Mensal	04/21	Libor + 2,75% a 3,5%	36.782
Total - Controladas								1.197.187
Total - Consolidado								2.501.375

(*) Não são considerados os custos de captação.

Em 2020, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R\$243.945, que apresentavam vencimentos entre dezembro de 2020 e março de 2024, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a TR + 11,25% a.a.

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

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

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	3.202.158	2.863.018	3.001.666	2.441.447
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	626.126	-	-	-
Captações	2.501.375	2.439.242	1.304.188	1.672.740
Encargos financeiros provisionados	199.786	211.910	149.981	190.126
Ajuste ao valor justo	(7.245)	18.558	(7.245)	18.558
Custo na captação de recursos	(8.478)	(21.528)	(5.753)	(18.942)
Amortização do custo na captação de recursos	11.470	9.509	8.928	8.699
Pagamento de principal	(1.802.740)	(2.099.941)	(1.056.175)	(1.116.299)
Pagamento de encargos financeiros	(201.655)	(218.610)	(155.955)	(194.663)
Ajuste de conversão de moeda	130.734	-	-	-
Saldo final	4.651.531	3.202.158	3.239.635	3.001.666

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2020, são como segue:

	Consolidado								Total
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Leasing	Capital de giro	Notas promissórias	Project loans	Loan agreements / credit line	
Real / aval	-	-	-	9.996	-	-	887.935	348.792	1.246.723
Real / direitos creditórios	-	-	27.041	-	-	-	-	-	27.041
Sem garantias	2.383.924	720.905	-	-	201.731	99.950	-	-	3.406.510
Total (*)	2.383.924	720.905	27.041	9.996	201.731	99.950	887.935	348.792	4.680.274

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerado os custos de captação.

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7). Os contratos de leasing têm como garantia os bens referidos na nota 10.

A Companhia avalizou empréstimos, financiamentos e debêntures para controlada e algumas controladas em conjunto, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	27/09/2018	27/09/2021	150.660
	08/04/2020	01/04/2025	60.500
	28/05/2020	30/05/2022	112.854
Prime Incorporações e Construções S.A.	27/09/2018	27/03/2021	4.510
	27/09/2018	27/09/2021	101.467
	27/09/2018	28/03/2022	124.140
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	26/06/2019	26/06/2024	150.052
	18/03/2016	06/03/2023	4.445
	13/06/2018	06/06/2023	60.125
MRV US Holdings Corporation	28/03/2019	27/03/2024	60.015
	08/04/2020	01/04/2025	40.332
	21/02/2020	21/02/2025	247.827
			1.116.927

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
1 ano	687.520	671.611	554.243	649.776
2 anos	965.330	443.199	501.127	388.033
3 anos	970.036	435.888	782.366	394.231
4 anos	847.390	758.378	768.474	736.366
Após 5 anos	1.181.255	893.082	633.425	833.260
Total	4.651.531	3.202.158	3.239.635	3.001.666

(d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

- [1] Dívida líquida para alguns empréstimos e a 9ª, 11ª, 12ª, 17ª e 2ª (Urba) emissão pública de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, exceto eventuais bloqueios por garantia de obra.
- [2] Dívida líquida para alguns empréstimos corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, acrescido das fianças ou avais prestados pelo Grupo para garantir dívidas de empresas do Grupo, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras do Grupo cujas dívidas estejam sob garantia da devedora, exceto aplicações retidas e/ou cedidas em garantia de obrigações que não estejam contempladas na dívida líquida acima definida.

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

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

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

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

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

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

Outras obrigações contratuais:

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

Em 31 de dezembro de 2020, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais dos instrumentos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

(e) Alocação dos encargos financeiros

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

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Encargos financeiros brutos	211.108	235.487	148.422	203.448
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(124.414)	(204.393)	(77.844)	(134.052)
Propriedade para investimento (nota 9)	(11.276)	-	-	-
Investimentos	-	-	(25.877)	(44.726)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	75.418	31.094	44.701	24.670
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	552.246	529.429	534.156	507.191
Efeito da operação de aquisição	5.685	-	-	-
Encargos financeiros capitalizados	135.690	204.393	103.721	178.778
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(181.173)	(180.160)	(104.244)	(108.091)
Depreciação	(111)	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(1.396)	(1.416)	(54.443)	(43.722)
Saldo final	510.941	552.246	479.190	534.156
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	489.425	546.184	340.596	366.996
Investimentos (nota 8)	4.666	6.062	138.594	167.160
Propriedade para investimento	16.850	-	-	-
	510.941	552.246	479.190	534.156

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 4,79% a.a. (7,33% a.a. no mesmo período de 2019).

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
INCC	649.629	681.806	451.871	551.181
IGP-M	238.437	279.798	153.162	245.250
IPCA	133.065	95.322	81.435	91.459
Outros indexadores	40.535	37.421	30.032	35.759
Não remunerados	3.883.668	3.182.952	2.873.588	2.825.024
Ajuste a valor presente	(131.223)	(141.585)	(94.540)	(127.515)
Total	4.814.111	4.135.714	3.495.548	3.621.158
Circulante	1.189.205	742.216	848.854	576.068
Não circulante	3.624.906	3.393.498	2.646.694	3.045.090
	4.814.111	4.135.714	3.495.548	3.621.158

Em 31 de dezembro de 2020, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.655.201 no Consolidado e R\$1.883.416 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.357.258 e R\$2.044.701 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente).

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b).

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 31 de dezembro de 2020, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$2.197.867 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e

quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$2.773.903 em 31 de dezembro de 2019).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
1 ano	1.189.205	742.216	848.854	576.068
2 anos	2.202.816	1.268.369	1.325.988	1.041.805
3 anos	540.680	800.645	483.903	751.306
4 anos	259.602	611.124	240.132	583.930
Após 5 anos	621.808	713.360	596.671	668.049
Total	4.814.111	4.135.714	3.495.548	3.621.158

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Adiantamentos por recebimentos	113.305	74.337	71.940	44.411
Adiantamentos por permutas	501.351	635.599	350.390	434.510
	614.656	709.936	422.330	478.921
Circulante	254.011	223.281	170.826	151.771
Não circulante	360.645	486.655	251.504	327.150
	614.656	709.936	422.330	478.921

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 31 de dezembro de 2020, do total de adiantamentos por permutas, R\$241.117 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$278.572 em 31 de dezembro de 2019).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
1 ano	254.011	223.281	170.826	151.771
2 anos	202.988	272.746	138.057	176.421
Após 2 anos	157.657	213.909	113.447	150.729
Total	614.656	709.936	422.330	478.921

Adiantamentos por recebimentos

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

Adiantamentos por permutas

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

Os montantes de fianças bancárias oferecidas para aquisição de terrenos, incluindo os adiantamentos por permuta e obras de infraestrutura (contrapartidas) da Companhia e investidas, são resumidos como segue:

Período após a data do balanço	31/12/20	31/12/19
1 ano	673.822	855.217
2 anos	-	24.616
	673.822	879.833

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 29.

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Salários e ordenados	28.687	22.969	13.153	11.152
Encargos sociais	17.545	19.195	10.206	9.349
Provisão de férias, 13º salário e encargos	70.309	69.765	39.815	34.853
Provisão para PLR de empregados e administradores	23.230	25.286	22.500	24.703
Outros	2.384	2.704	937	861
Total	142.155	139.919	86.611	80.918

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

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Imposto de renda e contribuição social	14.333	12.018	8.087	6.082
PIS e COFINS a recolher	54.006	44.600	42.741	37.519
Impostos e contribuições retidos de terceiros	12.363	11.584	7.807	7.387
Impostos e contribuições retidos sobre salários	9.238	7.532	7.480	6.007
Outros	537	846	(36)	637
Total	90.477	76.580	66.079	57.632

Em 31 de dezembro de 2020, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$78.280 e R\$53.986 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$98.544 e R\$71.485 em 31 de dezembro de 2019), classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 1,85% a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2020 e de 2019. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Trans-ferência	Saldo final
Consolidado:					
Circulante	32.462	134.577	(108.515)	(16.877)	41.647
Não circulante	107.375	-	-	16.877	124.252
Total – exercício 2020	139.837	134.577	(108.515)	-	165.899
Total – exercício 2019	137.247	123.530	(120.940)	-	139.837
Individual:					
Circulante	16.333	75.085	(57.455)	(14.230)	19.733
Não circulante	56.853	-	-	14.230	71.083
Total – exercício 2020	73.186	75.085	(57.455)	-	90.816
Total – exercício 2019	70.090	67.957	(64.861)	-	73.186

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado						
Cíveis	60.285	109.892	(12.706)	(113.220)	9.728	53.979
Trabalhistas	40.969	38.185	(4.104)	(34.827)	7.830	48.053
Tributárias	298	809	(687)	(428)	53	45
Ambientais	20	2.525	(41)	(2.446)	9	67
Total – exercício 2020	101.572	151.411	(17.538)	(150.921)	17.620	102.144
Total – exercício 2019	92.229	165.549	(26.014)	(147.302)	17.110	101.572
Individual						
Cíveis	36.413	62.861	(9.177)	(65.177)	5.647	30.567
Trabalhistas	35.327	32.447	(2.698)	(30.722)	6.694	41.048
Tributárias	295	397	(309)	(389)	42	36
Ambientais	18	92	(41)	(21)	7	55
Total – exercício 2020	72.053	95.797	(12.225)	(96.309)	12.390	71.706
Total – exercício 2019	66.782	103.904	(18.737)	(92.477)	12.581	72.053

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

Natureza	Consolidado				Individual			
	31/12/20		31/12/19		31/12/20		31/12/19	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cível	21.462	3.790	28.141	5.594	11.838	2.258	16.388	3.589
Trabalhista	2.620	664	3.073	758	1.723	444	2.042	523
Tributária	847	16	855	25	663	14	682	24
Criminal	218	-	174	-	184	-	147	-
Ambiental	253	12	216	4	185	9	151	3
Total	25.400	4.482	32.459	6.381	14.593	2.725	19.410	4.139

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 e das adições dos exercícios findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

- cíveis: ações cominatórias/indenizatórias relativas à entrega de chaves e solicitações de reparo de unidades.
- trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício, causas envolvendo ex-empregados da Companhia e empreiteiros onde a Companhia tem responsabilidade subsidiária.

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários, criminais e ambientais considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R\$512.569 e R\$392.606 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro de 2020 (R\$232.502 e R\$130.334 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 31 de dezembro de 2020, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R\$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, a Companhia enviou recurso ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

A base dos processos judiciais, conforme demonstrada em quadros acima, é bastante pulverizada, não existindo processos individualmente relevantes a serem divulgados, exceto do já mencionado no parágrafo acima.

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

19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	115.754	263.622	-	-	115.754	263.622	-	-
Dividendos a receber									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.		-	-	-	-	1.407	-	-	
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)		2.982	184	-	-	2.982	184	-	-
Clientes por prestação de serviços									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	-	57	-	-
Outras partes relacionadas									
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	-	7	-	-	-	7	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	-	4	-	-	-	4	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	31.578	18.245	-	-	796.145	666.310	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	176	87	-	-	42	83	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	9.535	816	-	-	9.035	816	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	1.246	8.939	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	17.588	10.431	-	-	17.588	10.431	-	-
Outros ativos									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[8]	-	-	-	-	-	52	-	-
SCPs e SPEs	[8]	3.978	1.056	-	-	21.522	15.858	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	3.602	131	-	-	3.434	75	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	26.529	986	-	-	26.499	951	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	5.636	2.572	-	-	45	232	-	-
Acionista controlador	[9]	30.145	34.771	-	-	30.145	34.771	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda. (MC)	[2]	-	-	-	-	-	-	43.687	29.856
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	78	-	-	-	76
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG)	[11]	-	-	19.445	27.919	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPEs	[12]	-	-	84	17.583	-	-	36.858	17.583
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[13]	-	-	37.042	37.357	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[13]	-	-	57.255	62.540	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[13]	-	-	40.382	15.490	-	-	-	-
Costellis International Limited	[17]	-	-	27.646	-	-	-	27.646	-
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	65.687	60.428	-	-	63.305	58.314
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	868	-	-	-	-	

	Consolidado				Individual			
	Receita		Despesa		Receita		Despesa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receita operacional líquida								
Receitas de serviços de construção								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	2.096	1.924	-	-	-	-	-
Receita financeira								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[1]	2.641	10.703	-	-	2.641	10.703	-
Créditos com empresas ligadas								
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	17	24	-	-	17	24	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	111	12	-	-	111	12	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	617	329	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas								
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	847	809	-	-	847	809	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas								
Controladas								
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	684	280	-
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	1.709	868	-	-	1.709	868	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	1.830	876	-	-	1.830	876	-
Outras partes relacionadas:								
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.666	1.737	-	-	1.666	1.737	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	72	79	-	-	72	79	-
Banco Inter S.A.	[5]	1.029	692	-	-	1.029	692	-
Outros		33	33	-	-	33	313	-
Venda de controlada								
Outras partes relacionadas:								
Acionista controlador	[9]	1.452	34.771	-	-	1.452	34.771	-
Custos e despesas operacionais								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	287.183	329.256
Despesas gerais e administrativas								
Outras partes relacionadas								
T Lott Advocacia	[10]	-	-	5.024	4.479	-	-	4.573
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	4.091	4.455	-	-	3.934
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	257	546	-	-	257
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	116	-	-	-	-
Despesa financeira								
Serviço de comissionamento								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[18]	-	-	-	1.379	-	-	1.364

- [1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. Em 31 de dezembro de 2020, as aplicações apresentam rendimento de 73,42% do CDI no Consolidado e Individual (100,98% em 31 de dezembro de 2019).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, que montam em R\$534.728, foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Consolidado na rubrica "Clientes por prestação de serviços" refere-se a valores a receber de controladas em conjunto e o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, e para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se à taxa de 0,15% sobre as faturas de fornecedores da Companhia descontadas junto ao banco.
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de dezembro de 2020, R\$24.888 no Consolidado e R\$23.642 no Individual (R\$20.047 no Consolidado e R\$11.108 no Individual em 31 de dezembro de 2019), têm rendimentos calculados substancialmente conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa pré-fixada de 2,8% a 4% a.a., no Consolidado e Individual (1,64% a 4% a.a. no Consolidado e Individual em 31 de dezembro de 2019). Os saldos a receber de parceiros em empreendimentos contemplam provisão para risco de crédito no valor de R\$11.630 em 31 de dezembro de 2020 (R\$14.077 em 31 de dezembro de 2019).
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.

- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui como ativo o terreno onde será construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$3.560 (R\$5.012 em 31 de dezembro de 2019).
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que serão pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019.
- [12] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [14] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e controlada. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustáveis pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e a partir de 1º de janeiro de 2019, devido à adoção do CPC 06 (R2), o reconhecimento dos contratos passou a ser através de arrendamento e não mais como aluguel. Em 31 de dezembro de 2020, estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$619 (R\$579 em 31 de dezembro de 2019).
- As controladas em conjuntos MRL e Prime mantêm contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto a Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IGP-M, e em 31 de dezembro de 2020, estabelece pagamento mensal total de R\$6 (R\$9 em 31 de dezembro de 2019). As despesas registradas no resultado destas controladas em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, foram de R\$84 (R\$92 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019).
- [15] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [16] Refere-se a contrato de arrendamento referente à sede da controlada AHS Residencial. Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. O contrato tem vigência até 01 de janeiro de 2022. Em 31 de dezembro de 2020 estabelece pagamento total mensal de US\$2.
- [17] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição, conforme nota 30. Todos os demais valores e condições envolvidos na operação de aquisição estão detalhados na referida nota.
- [18] Refere-se a serviços de comissionamento na emissão de CRIs para a Companhia e controlada.

Notas:

- As operações de mútuo com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.
- Os acionistas da Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza, celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade no Brasil ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por até dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.
- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, no entanto, sem afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidas pela Urba ou pela Companhia de forma independente ("Acordo Operacional").

Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	34.439	18.248	19.921	16.368
Participação nos lucros e resultados	7.774	10.156	7.429	9.881
Benefícios assistenciais	522	514	474	432
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	719	625	666	582
Plano de opção de ações	6.070	3.897	5.722	3.897
	49.524	33.440	34.212	31.160

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

Em 16 de abril de 2020, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração global da Administração da Companhia no valor de R\$40.000.

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

20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia é de R\$4.609.424 (R\$4.282.130 em 31 de dezembro de 2019), representado por 481.954 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/12/20		31/12/19	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	182.334	37,8	139.711	31,5
Administradores	6.009	1,2	7.153	1,6
Conselho fiscal e comitês executivos	196	-	194	-
Ações em tesouraria	1	-	318	0,1
Outros acionistas	293.414	61,0	296.763	66,8
Total	481.954	100,0	444.139	100,0

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

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
31/01/20 Efeito da incorporação da MDI (*)	37.287	-	326.338	4.609.424	481.954
17/01/20 Aumento de capital	528	-	956	4.283.086	444.667
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:					
25/04/19 Capitalização de reserva de retenção de lucros e reserva legal	-	-	202.360	4.282.130	444.139

(*) O valor do aumento de capital, conforme atos societários, é de R\$685.700, representado pelo valor justo dos ativos da MDI antes da incorporação. Em decorrência da operação envolver sociedades sob controle comum (nota 30), os ativos foram incorporados considerando seu custo histórico.

(b) Ações em tesouraria

Em 16 de março de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração o novo programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 15 de setembro de 2021, na quantidade máxima de 15 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram transferidas 317 mil ações para beneficiários do plano de outorga de opções de ações da Companhia (2.810 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2019), conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	
Exercício 2020:					
Ações ordinárias	318	-	(317)	1	19
Exercício 2019:					
Ações ordinárias	3.128	-	(2.810)	318	6.853

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi transferida uma perda líquida de R\$2.772 da rubrica de ações em tesouraria para a rubrica de reserva de retenção de lucros referentes a transferências das ações da Companhia para beneficiários do plano de opções de ações (perda de R\$19.729 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., transferiu 258 mil ações de sua própria emissão, para beneficiários do programa de opções de ações, pelo valor total de R\$258 (zero no mesmo período de 2019). A Companhia registrou o efeito reflexo desta transação, no valor de R\$133, nas rubricas "Ações em tesouraria" na demonstração das mutações do patrimônio líquido, conforme sua respectiva participação acionária.

(c) Reservas de capital

Os saldos das reservas de capital são decorrentes de gastos com emissão de ações relacionados com ofertas públicas de ações e de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme item (e) abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social.

(d) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$27.507 (R\$34.512 em 31 de

dezembro de 2019), equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 25 de abril de 2019, foi aprovada a capitalização de R\$158.431, sem emissão de novas ações.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 3º do artigo 33 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

Em 31 de dezembro de 2020, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$313.580, para a reserva de retenção de lucros.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 16 de abril de 2020, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2019, no montante de R\$491.800, para esta reserva.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 25 de abril de 2019, foi aprovada a capitalização de R\$43.929, sem emissão de novas ações.

(e) Plano de opções de ações

O Conselho de Administração da Companhia cria, periodicamente, Programas de Opção de Ações, onde serão definidos o número e a espécie de ações que terão direito de subscrever com o exercício da opção, o preço de subscrição, o prazo máximo para exercício da opção, normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção. O preço de emissão das ações a serem subscritas pelos integrantes do plano, em decorrência do exercício da opção, será equivalente à média dos 30 (trinta) pregões anteriores à data da concessão ("preço de exercício").

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

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

Os acionistas da Companhia, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não têm preferência no exercício da opção de compra de ações.

Em 30 de abril de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a criação do Programa 12 de outorga de opções de compra de ações da Companhia. O limite de outorga para este Programa será de 2.348.218 opções, cujo preço de exercício será de R\$12,73.

Em 31 de agosto de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., a criação do Programa 1 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 2.996.697 opções, cujo preço de exercício será de R\$1,34.

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

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
4	I	11/06/12	1.945	Até 5 anos	R\$ 11,56	Diretores, gestores e colaboradores-chave	08/19
5	I	20/08/13	1.522	Até 5 anos	R\$ 5,91	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/20
6	I	14/10/14	1.512	Até 5 anos	R\$ 6,50	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/21
7	I	01/06/15	1.454	Até 5 anos	R\$ 6,84	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/22
8	I	01/07/16	1.538	Até 5 anos	R\$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/23
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R\$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/26
12	II	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
1 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R\$ 1,34	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27

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

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2020 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
6	11	492	-	-	(141)	351
7	18	639	-	-	(88)	551
8	60	1.325	19	(33)	(463)	848
9	72	1.411	14	(43)	(92)	1.290
10	80	1.790	-	(30)	(94)	1.666
11	83	2.338	-	(26)	(30)	2.282
12	72	-	2.226	(5)	(13)	2.208
		7.995	2.259	(137)	(921)	9.196
Preço médio ponderado das opções		13,07	12,72	13,75	10,53	13,23

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

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
6	351	-	-	-	1,0
7	551	-	-	-	2,0
8	848	1.037	-	-	3,0
9	195	1.359	1.258	1,0	4,0
10	207	1.728	3.020	2,0	5,0
11	195	2.472	5.893	3,0	6,0
12	98	3.102	11.775	4,1	7,1
1 - Urba	150	444	2.802	4,1	7,1
2020	2.595	10.142	24.748	3,4	5,6
2019	1.779	7.362	16.767	3,3	5,3

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, considerando a data de cada exercício, foi de R\$19,43 (R\$18,80 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

Os custos das opções de ações provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$249 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (R\$6 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram recebidos R\$761 (R\$11.566 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019) referentes a 317 mil opções exercidas em 2020 (2.810 mil opções exercidas em 2019), e foram entregues 317 mil ações ordinárias (2.810 mil ações ordinárias em 2019), que se encontravam em tesouraria, conforme letra (b) acima.

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

	Programa							
	6	7	8	9	10	11	12	1 - Urba
Preço de exercício	R\$ 6,50	R\$ 6,84	R\$ 10,42	R\$ 14,80	R\$ 14,52	R\$ 15,51	R\$ 12,73	R\$ 1,34
Taxa livre de risco	11,34%	12,60%	11,04%	10,54%	10,28%	7,82%	7,11%	7,11%
Duração do exercício em anos	7	7	7	8	8	8	8	8
Volatilidade anualizada esperada	58,67%	56,84%	55,14%	53,20%	36,47%	33,39%	40,75%	42,14%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 4,00	R\$ 3,56	R\$ 4,97	R\$ 5,35	R\$ 5,05	R\$ 4,98	R\$ 7,43	R\$ 1,20

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

O quadro a seguir demonstra os planos aprovados pelo Conselho de Administração e o percentual de concessão de cada um:

Planos	Aprovação	Opções aprovadas	Opções concedidas	Percentual concedido
I	02/04/07	24.098	21.113	87,61%
II	19/04/18	6.500	6.421	98,78%
III	21/12/20	8.200	-	0,00%

Em 31 de dezembro de 2020, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 9.196 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,87% em relação ao total de ações da Companhia de 481.954 mil.

(f) Dividendos

Mínimo obrigatório e adicional proposto

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

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

Conforme proposta da Administração da Companhia, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos mínimos obrigatórios e adicional proposto de 2020 (os de 2019 são apresentados para fins comparativos) são como segue:

	2020	2019
Lucro do exercício	550.140	690.245
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	(27.507)	(34.512)
Lucro disponível para distribuição	522.633	655.733
Dividendos propostos:		
Mínimo obrigatório - 25% do lucro disponível para distribuição	130.658	163.933
Adicional - 15% do lucro disponível para distribuição	78.395	-
Totais	209.053	163.933
Quantidade de ações ordinárias na data do balanço - líquido de ações em tesouraria – mil	481.953	443.821
Dividendos propostos por ação:		
- Mínimos obrigatórios - R\$	0,2711	0,3694
- Adicional - R\$	0,1627	-
Totais - R\$	0,4338	0,3694

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2019, no valor de R\$163.933, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 16 de abril de 2020 e pagos no dia 23 de outubro de 2020, sendo R\$0,34014373 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 13 de outubro de 2020.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2018, no valor de R\$163.948, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 25 de abril de 2019 e pagos em 13 de junho de 2019, sendo R\$0,37101456 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 06 de junho de 2019.

Extraordinários

Em 13 de janeiro de 2021, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, a distribuição de dividendos extraordinários no valor de R\$100.000, à conta de Lucros do exercício de 2019, os quais foram pagos no dia 28 de janeiro de 2021, sendo R\$0,207093497 por ação, conforme posição acionária do dia 18 de janeiro de 2021.

Em 25 de abril de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a distribuição de dividendos extraordinários no valor de R\$327.897, à conta de reserva de retenção de lucros, os quais foram pagos em duas parcelas sendo a primeira parcela no dia 27 de novembro de 2019, no valor de R\$163.949, sendo R\$0,37013483 por ação, conforme posição acionária do dia 18 de novembro de 2019 e a segunda parcela no dia 20 de dezembro de 2019, no valor de R\$163.948, sendo R\$0,37011668 por ação, conforme posição acionária do dia 10 de dezembro de 2019.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2020	2019
Saldo no início do exercício	267.019	244.141
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	41.517	-
Transações de capital	12.776	925
(Distribuições) aportes líquidas a acionistas não controladores	(28.374)	(35.678)
Ajuste de conversão de moedas	10.812	-
Reflexo da reserva de hedge de fluxo de caixa em controlada	361	-
Reflexo de retificação de erro em controlada	(13.709)	-
Participação nos lucros do exercício	70.852	57.631
Saldo no fim do exercício	361.254	267.019

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$12.776 (aumento de R\$925 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019) e uma perda líquida de R\$9.471 (perda de R\$6.024 em 2019) para os acionistas da Controladora, registradas diretamente no patrimônio líquido.

(h) Lucro por ação

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

	Consolidado e Individual	
	2020	2019
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	550.140	690.245
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	478.865	442.103
Lucro por ação básico - em R\$	1,14884	1,56128
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	550.140	690.245
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	478.865	442.103
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	2.358	1.813
Total de ações após efeito diluidor (mil)	481.223	443.916
Lucro por ação diluído - em R\$	1,14321	1,55490

(i) Ajustes de conversão de moeda

Os saldos são decorrentes essencialmente da conversão das demonstrações financeiras da controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation, que possui como moeda funcional o dólar dos Estados Unidos, para a moeda de apresentação do Grupo, conforme descrito na nota 2.2 (r).

21. Informação por segmento

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

- Incorporação imobiliária: segmento responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, controladas em conjunto e coligadas;
- Locação de imóveis residenciais: este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. O Grupo tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos. No Brasil, este segmento é operado pela linha de negócios “Luggo” e, nos Estados Unidos, pela controlada indireta AHS Residential (nota 30).
- Loteamento (Urba): divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

O segmento de locação de imóveis residenciais foi segregado entre “Estados Unidos (EUA)” e “Brasil” por estarem inseridos em ambientes e características econômicas diferentes e possuírem diferentes gestores.

A composição patrimonial do Grupo em 31 de dezembro de 2020 e do resultado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

	31/12/20					31/12/19			
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais	Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				Brasil		
Ativo									
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.506.560	152.263	12.850	22.960	2.694.633	2.020.357	25.537	39.219	2.085.113
Clientes	3.310.137	2.973	-	171.806	3.484.916	2.582.037	-	127.667	2.709.704
Estoques	8.322.724	-	2.244	276.891	8.601.859	8.381.092	339	252.674	8.634.105
Propriedades para investimento	-	1.611.367	186.593	-	1.797.960	-	33.511	-	33.511
Outros ativos	1.345.334	80.517	5.787	51.009	1.482.647	1.184.492	263	39.135	1.223.890
Total do ativo	15.484.755	1.847.120	207.474	522.666	18.062.015	14.167.978	59.650	458.695	14.686.323
Passivo e patrimônio líquido									
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.256.791	1.232.215	-	162.525	4.651.531	3.078.316	-	123.842	3.202.158
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.586.570	-	7.268	220.273	4.814.111	3.965.596	-	170.118	4.135.714
Adiantamento de clientes	611.075	-	2.706	875	614.656	661.192	2.300	46.444	709.936
Outros passivos	1.795.499	108.767	9.064	33.802	1.947.132	1.498.977	7.319	23.430	1.529.726
Tota do passivo	10.249.935	1.340.982	19.038	417.475	12.027.430	9.204.081	9.619	363.834	9.577.534
Ativos líquidos do segmento operacional	5.234.820	506.138	188.436	105.191	6.034.585	4.963.897	50.031	94.861	5.108.789
Tota do passivo e patrimônio líquido	15.484.755	1.847.120	207.474	522.666	18.062.015	14.167.978	59.650	458.695	14.686.323

	2020					2019				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				Brasil			
Receita operacional líquida	6.491.233	66.132	-	88.994	6.646.359	5.996.553	790	58.379	6.055.722	
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(4.661.068)	(56.490)	-	(54.463)	(4.772.021)	(4.176.208)	(220)	(37.027)	(4.213.455)	
Lucro bruto	1.830.165	9.642	-	34.531	1.874.338	1.820.345	570	21.352	1.842.267	
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(1.006.696)	(47.480)	(4.697)	(23.798)	(1.082.671)	(923.799)	(1.062)	(19.067)	(943.928)	
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(121.188)	97.130	(6.217)	(916)	(31.191)	(96.628)	16.029	(5.002)	(85.601)	
Resultado de equivalência patrimonial	(48.863)	-	-	2.122	(46.741)	(74.741)	-	2.679	(72.062)	
Resultado operacional antes do resultado financeiro	653.418	59.292	(10.914)	11.939	713.735	725.177	15.537	(38)	740.676	
Resultado financeiro	84.107	(39.713)	36	2.582	47.012	136.630	(1)	615	137.244	
Resultado antes do IR e CS	737.525	19.579	(10.878)	14.521	760.747	861.807	15.536	577	877.920	
Imposto de renda e contribuição social	(136.749)	-	-	(3.006)	(139.755)	(126.789)	-	(3.255)	(130.044)	
Resultado líquido do exercício	600.776	19.579	(10.878)	11.515	620.992	735.018	15.536	(2.678)	747.876	

22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	7.396.258	6.612.609	4.137.016	3.472.226
Unidades imobiliárias permutadas	39.584	56.648	15.636	17.948
Locação de imóveis residenciais	66.132	-	-	-
Distratos	(605.648)	(424.419)	(299.479)	(179.156)
Provisão para risco de crédito	(107.755)	(57.521)	(54.711)	(28.840)
Receitas de serviços de construção	2.096	1.924	-	-
	6.790.667	6.189.241	3.798.462	3.282.178
Impostos sobre as vendas	(144.308)	(133.519)	(78.628)	(69.055)
Receita operacional líquida	6.646.359	6.055.722	3.719.834	3.213.123

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 são como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Receita líquida proveniente de unidades em construção	5.772.172	5.379.412
Custos dos imóveis vendidos em construção	(4.116.601)	(3.673.036)
Lucros reconhecidos	1.655.571	1.706.376

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 são de R\$156.333 e R\$119.112, respectivamente.

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

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

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (e))	(181.173)	(180.160)	(104.244)	(108.091)
Custo das operações de aluguéis	(56.490)	-	-	-
Custos de terrenos, construção e manutenção	(4.534.358)	(4.033.295)	(2.542.482)	(2.161.733)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(4.772.021)	(4.213.455)	(2.646.726)	(2.269.824)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(352.968)	(283.376)	(254.651)	(217.054)
Honorários da administração	(34.439)	(17.540)	(19.921)	(15.660)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(30.329)	(29.790)	(23.954)	(29.779)
Despesa com plano de opções	(10.142)	(7.362)	(9.698)	(7.362)
Comissões e corretagens	(151.507)	(140.012)	(81.980)	(73.953)
Consultorias e serviços	(99.237)	(77.073)	(83.260)	(57.936)
Propaganda e publicidade	(150.464)	(144.562)	(102.622)	(96.423)
Utilidades (água, luz e telefone)	(11.400)	(13.718)	(8.982)	(10.875)
Depreciação e amortização	(53.766)	(47.738)	(43.392)	(39.889)
Treinamentos	(2.758)	(2.608)	(2.027)	(2.110)
Outras despesas	(185.661)	(180.149)	(153.293)	(137.783)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(1.082.671)	(943.928)	(783.780)	(688.824)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(649.261)	(592.252)	(424.605)	(366.847)
Despesas gerais e administrativas	(433.410)	(351.676)	(359.175)	(321.977)
	(1.082.671)	(943.928)	(783.780)	(688.824)

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(50.735)	(45.963)	(35.592)	(31.331)
Crédito imobiliário	-	(43.699)	-	(38.581)
Resultado na venda de imobilizado	241	105	86	251
Doações – Instituto MRV	(6.044)	(6.901)	(6.044)	(6.901)
Outras:				
Receitas (*)	97.842	38.914	9.468	44.825
Despesas	(72.495)	(28.057)	(59.840)	(20.853)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(31.191)	(85.601)	(91.922)	(52.590)

(*) Em 2020, o Consolidado inclui ganhos com a venda do empreendimento Deering Groves pela AHS, no valor de R\$88 milhões (nota 1). Em 2019, Consolidado e Individual, incluem ganho com a venda de 4 empreendimentos para o Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII, no valor de R\$16 milhões.

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (e))	(75.418)	(31.094)	(44.701)	(24.670)
Taxas, tarifas e impostos	(11.500)	(11.799)	(6.424)	(5.844)
Outras despesas financeiras	(21.611)	(15.226)	(4.534)	(12.579)
	(108.529)	(58.119)	(55.659)	(43.093)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	37.872	85.879	33.062	74.410
Juros de contratos de mútuo (nota 19, item 7)	1.592	1.174	975	845
Outras receitas financeiras	21.408	31.811	15.245	21.862
	60.872	118.864	49.282	97.117
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	94.669	76.499	44.364	38.988
	155.541	195.363	93.646	136.105
Resultado financeiro	47.012	137.244	37.987	93.012

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 12, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

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

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Empréstimos, financiamentos e debêntures	4.651.531	3.202.158	3.239.635	3.001.666
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(2.694.633)	(2.085.113)	(1.864.589)	(1.472.219)
Dívida líquida	1.956.898	1.117.045	1.375.046	1.529.447
Patrimônio líquido ("PL")	6.034.585	5.108.789	5.673.331	4.841.770
Dívida líquida / PL	32,4%	21,9%	24,2%	31,6%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 12.

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	31/12/20		31/12/19	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		4.599.842	4.599.842	3.306.024	3.306.024
Clientes por incorporação de imóveis	6	3.481.470	3.481.470	2.708.422	2.708.422
Créditos com empresas ligadas		60.123	60.123	38.518	38.518
Caixa e bancos	4	1.054.803	1.054.803	557.802	557.802
Clientes por prestação de serviços	6	3.446	3.446	1.282	1.282
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		1.706.920	1.706.920	1.572.116	1.572.116
Fundos de investimentos restritos	5	1.432.714	1.432.714	1.139.288	1.139.288
Fundos de investimentos não restritos	4	243	243	-	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	4 e 5	27.680	27.680	137.713	137.713
Operações compromissadas	4	13.324	13.324	-	-
Conta escrow e garantia swap	5	82.893	82.893	-	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos	5	2.583	2.583	-	-
Aplicação vinculada em poupança	5	80.177	80.177	250.088	250.088
Consórcio imobiliário e outros	5	216	216	222	222
Instrumentos financeiros derivativos (**)	25 (b)	67.090	67.090	44.805	44.805
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		10.094.216	10.084.016	7.726.569	7.759.288
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	4.398.137	4.387.937	2.951.535	2.984.254
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	4.814.111	4.814.111	4.135.714	4.135.714
Fornecedores		467.929	467.929	303.645	303.645
Contas a pagar por aquisição de investimento	19	19.445	19.445	27.919	27.919
Outras contas a pagar		394.594	394.594	307.756	307.756
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (**)		267.103	267.103	250.623	250.623
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	253.394	253.394	250.623	250.623
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	13.709	13.709	-	-

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

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

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

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

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

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição a taxas de juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures e ao dólar dos Estados Unidos. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR / IPCA mais *spread* fixo ou dólar dos Estados Unidos pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou pré-fixado.

Em 31 de dezembro de 2020, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/20	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	4.307	4.445	4.319	336	126	210	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	94.764	80.746	22.533	14.018	8.515	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	140.506	122.021	33.919	18.485	15.434	-
Swap	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% CDI	02/25	47.000	7.712	3.119	10.302	4.593	-	8.666
Swap	US\$	11/19	Libor dólar / 1,60%	11/29	35.000	-	-	(13.709)	-	(13.572)	-
								53.381	37.222	10.587	8.666
								Consolidado		Individual	
Ativo não circulante								67.090		66.754	
Passivo não circulante								(13.709)		-	

(*) Derivativos designados como instrumento de *hedge*, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
2020:						
Efeito no resultado						
Hedge de valor justo	21.275	(614)	20.661	21.324	(491)	20.833
Hedge de fluxo de caixa	-	(13.572)	(13.572)	-	-	-
Outros resultados abrangentes	-	8.666	8.666	-	8.666	8.666

Em 31 de dezembro de 2019, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/19	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	6.221	6.425	6.250	508	175	333
Swap (*)	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	90.786	82.089	18.415	8.697	9.718
Swap (*)	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	134.523	123.365	25.882	11.158	14.724
							44.805	20.030	24.775
							Consolidado		Individual
Ativo não circulante							44.805		44.297

(*) Derivativos designados como instrumento de *hedge*, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.

	Efeito no resultado					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
2019	8.633	17.699	26.332	8.677	17.622	26.299

A mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros derivativos é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de *hedge*

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

Para avaliar se existe uma relação econômica entre o instrumento de *hedge* e o item protegido é realizada uma avaliação qualitativa da efetividade do *hedge* através da comparação dos termos críticos de ambos instrumentos. Posteriormente, em cada data de relatório por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias da relação de

hedge, é realizada uma avaliação quantitativa, comparando as mudanças, desde o início da relação de *hedge*, no valor justo do instrumento de *hedge* às mudanças no valor justo do item protegido (avaliação quantitativa de efetividade), conforme abaixo:

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

O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Adicionalmente, o Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os juros destas dívidas como item protegido. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido. Seguem os termos críticos dos instrumentos designados:

	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido
		9ª emissão (3ª série)		11ª emissão (3ª série)
Valor nominal	80.000	80.000	121.200	121.200
Data de início	03/17	03/17	09/17	09/17
Data de vencimento	02/22	02/22	09/24	09/24
	Ponta ativa	Ponta passiva	Ponta ativa	Ponta passiva
Variáveis subjacentes	IPCA + 8,25%	132,20% do CDI	IPCA + 6,45%	122,10% do CDI
				IPCA + 6,45%

	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido (*)
		Juros em dólares
Valor nominal - US\$	47.000	47.000
Data de início	02/20	02/20
Data de vencimento	02/25	02/25
	Ponta ativa	Ponta passiva
Variáveis subjacentes	Dólar + 4%	76% do CDI
		Dólar + 4%

(*) O item protegido refere-se ao fluxo de pagamento de juros em dólares dos Estados Unidos.

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

Hedge de valor justo	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
			31/12/20	2020	31/12/19	2019
9ª emissão (3ª série)	80.000	IPCA + 8,25%	(101.120)	3.518	(100.660)	(4.719)
11ª emissão (3ª série)	121.000	IPCA + 6,45%	(152.274)	3.727	(149.963)	(13.839)
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)	201.000		(253.394)	7.245	(250.623)	(18.558)
Pontas ativas						
Operação de <i>swap</i>	80.000	IPCA + 8,25%	101.120	(3.518)	100.660	4.719
Operação de <i>swap</i>	121.000	IPCA + 6,45%	152.274	(3.727)	149.963	13.839
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)	201.000		253.394	(7.245)	250.623	18.558
Pontas passivas						
		132,20% CDI	(78.594)	2.316	(82.245)	(164)
		122,10% CDI	(118.348)	4.438	(124.081)	(772)
			(196.942)	6.754	(206.326)	(936)
		Posição líquida <i>swap</i>	56.452	(491)	44.297	17.622
		Posição líquida total	(196.942)	6.754	(206.326)	(936)

Hedge de fluxo de caixa	Valor nocional	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
			31/12/2020	2020	31/12/2019	2019
Operação de swap		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo	US\$ 47.000	Dólar + 4%	43.787	2.151	-	-
(Instrumento de hedge)		Pontas passivas				
		76% CDI	(33.485)	6.515	-	-
		Posição líquida swap	10.302	8.666	-	-

(c) Gerenciamento de riscos

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

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

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

Risco de mercado

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

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2020, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2021 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no ano de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2020 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2020. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2021 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/12/20	Taxa anual estimada para 2021	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	1.584.325	(3.382.201)	(1.797.876)	2,75%	2,85%	(i) 0,10%	(1.798)	(1.061)
IGP-M	112.384	(238.437)	(126.053)	23,14%	4,45%	(ii) -18,69%	23.559	23.559
INCC-M	1.193.143	(649.629)	543.514	8,68%	3,30%	(iii) -5,38%	(29.241)	(29.241)
TR	84.484	(53.994)	30.490	0,00%	0,01%	(i) 0,01%	3	2
IPCA	358.097	(386.459)	(28.362)	4,52%	3,30%	(ii) -1,22%	346	204
							(7.131)	(6.537)
Cenário I								
CDI	1.584.325	(3.382.201)	(1.797.876)	2,75%	3,56%	0,81%	(14.563)	(8.593)
IGP-M	112.384	(238.437)	(126.053)	23,14%	5,56%	-17,58%	22.160	22.160
INCC-M	1.193.143	(649.629)	543.514	8,68%	2,48%	-6,20%	(33.698)	(33.698)
TR	84.484	(53.994)	30.490	0,00%	0,01%	0,01%	3	2
IPCA	358.097	(386.459)	(28.362)	4,52%	4,12%	-0,40%	113	67
							(25.985)	(20.062)
Cenário II								
CDI	1.584.325	(3.382.201)	(1.797.876)	2,75%	4,28%	1,53%	(27.508)	(16.231)
IGP-M	112.384	(238.437)	(126.053)	23,14%	6,67%	-16,47%	20.761	20.761
INCC-M	1.193.143	(649.629)	543.514	8,68%	1,65%	-7,03%	(38.209)	(38.209)
TR	84.484	(53.994)	30.490	0,00%	0,01%	0,01%	3	2
IPCA	358.097	(386.459)	(28.362)	4,52%	4,95%	0,43%	(122)	(72)
							(45.075)	(33.749)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Para o INCC-M, como não havia projeção de mercado disponível para 2021, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI, seria reconhecido substancialmente nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos imóveis a comercializar.

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

Risco de liquidez

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

Tabela do risco de liquidez e juros

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

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.381.414	1.405.707	1.239.962	1.907.265	5.934.348
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	48.838	40.786	39.630	692.442	821.696
Passivos não remunerados	1.209.147	1.922.346	420.910	750.703	4.303.106
Total	2.639.399	3.368.839	1.700.502	3.350.410	11.059.150
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.047.448	882.111	1.042.029	1.809.340	4.780.928
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	15.832	12.361	11.056	87.470	126.719
Passivos não remunerados	808.543	1.122.494	404.374	740.819	3.076.230
Total	1.871.823	2.016.966	1.457.459	2.637.629	7.983.877

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e clientes por incorporação de imóveis) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(d) Risco de câmbio

Conforme mencionado no item (b) acima, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos. O Grupo designou formalmente este instrumento derivativo como instrumento de *hedge* e os juros da dívida como item protegido, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido.

Análise de sensibilidade

O grupo possui empréstimos e financiamentos e outros saldos denominados em dólares dos Estados Unidos. Estes financiamentos encontram-se registrados em controladas no exterior, cuja moeda funcional é o dólar dos Estados Unidos. Desta forma, conforme regras de conversão de demonstrações financeiras, os ativos e passivos destas entidades são convertidos pelas taxas de câmbio de fechamento, com os impactos das variações cambiais reconhecidas em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido.

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$5,46, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de dezembro de 2020 (R\$5,1967) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R\$5,20	R\$5,46	R\$6,50	R\$7,80
Empréstimos e financiamentos	(237.115)	(1.232.216)	(1.293.826)	(1.540.269)	(1.848.323)
Fornecedores	(12.142)	(63.098)	(66.253)	(78.873)	(94.647)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	29.300	152.263	159.876	190.329	228.395
Passivo líquido exposto	(219.957)	(1.143.051)	(1.200.203)	(1.428.813)	(1.714.575)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(57.152)	(285.762)	(571.524)

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo está exposto a riscos de crédito em relação a:

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a

exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (e).

- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

(f) Risco socioambiental

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

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Imposto de renda (IRPJ)	41.107	31.742	21.011	15.262
Contribuição social (CSLL)	21.614	16.653	10.980	7.969
Total - IR e CS	62.721	48.395	31.991	23.231
PIS	12.167	9.328	6.193	4.481
COFINS	56.326	43.171	28.573	20.923
Total - PIS e COFINS	68.493	52.499	34.766	25.404
Total geral	131.214	100.894	66.757	48.635
Circulante	64.480	54.378	35.253	27.303
Não circulante	66.734	46.516	31.504	21.332
	131.214	100.894	66.757	48.635

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	(48.395)	(40.426)	(23.231)	(17.012)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Patrimônio líquido	(787)	-	-	-
Resultado do exercício	(13.539)	(7.969)	(8.760)	(6.219)
Saldo final	(62.721)	(48.395)	(31.991)	(23.231)

Os efeitos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(65.315)	(49.972)	(33.590)	(24.237)
(-) Adiantamentos de clientes	2.594	1.577	1.599	1.006
Valor líquido	(62.721)	(48.395)	(31.991)	(23.231)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, é como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Receita de incorporação imobiliária - controladas	2.900.029	2.866.439
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:		
Receita de incorporação imobiliária	(55.681)	(55.036)
Receitas financeiras - controladas (**)	(3.941)	(7.394)
IRPJ e CSLL nas controladas	(59.622)	(62.430)
IRPJ e CSLL no Individual	(76.785)	(65.694)
Outros	(3.348)	(1.920)
Despesa no resultado	(139.755)	(130.044)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:		
Corrente	(126.216)	(122.075)
Diferida	(13.539)	(7.969)
	(139.755)	(130.044)

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

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

	Individual	
	2020	2019
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	626.925	755.939
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	(213.155)	(257.019)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	151.632	171.620
Patrimônios de afetação	(8.930)	5.359
Outras (adições) exclusões permanentes	(6.332)	14.346
Despesa no resultado	(76.785)	(65.694)
Composição da despesa no resultado - Individual:		
Corrente	(68.025)	(59.475)
Diferida	(8.760)	(6.219)
	(76.785)	(65.694)

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2020 e de 2019, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (e))	135.690	204.393	103.721	178.778
Direito de uso (adoção inicial e remensuração do CPC 06 (R2)) (nota 10)	19.796	89.707	18.886	87.528
Operação de aquisição da AHS Residencial	378.432	-	349.634	-
Dividendos propostos	210.381	163.933	209.053	163.933
Aumento de capital proveniente de capitalização de reservas (nota 20 (a))	-	202.360	-	202.360
Aquisição de imobilizado com financiamento - leasing	-	445	-	445

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	57.924.622	49.958.641	34.504.195	30.176.015
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(55.422.331)	(48.336.244)	(33.105.960)	(29.098.601)
Distratos - receitas estornadas	9.511	6.809	1.991	3.373
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(55.412.820)	(48.329.435)	(33.103.969)	(29.095.228)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	2.511.802	1.629.206	1.400.226	1.080.787
(ii) Receita de indenização por distratos				
	370	89	32	56 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita				
	632	791	167	555 (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	9.511	6.809	1.991	3.373
Ajustes em contas a receber de clientes	(7.933)	(6.363)	(1.829)	(3.093)
Receita indenização por distratos	(370)	(89)	(32)	(56)
Passivo - devolução por distrato	1.208	357	130	224
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	16.408.195	16.636.095	9.335.987	9.745.233
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(14.883.174)	(15.662.619)	(8.493.825)	(9.088.294)
Distratos - custos de construção	2.150	2.335	812	1.231
(b) Custo incorrido líquido	(14.881.024)	(15.660.284)	(8.493.013)	(9.087.063)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.527.171	975.811	842.974	658.170
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	5.197.473	5.509.129	2.640.328	3.263.301
(b) Custo incorrido	(2.121.527)	(2.359.324)	(1.104.408)	(1.292.122)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	3.075.946	3.149.805	1.535.920	1.971.179

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

(**) Não considera encargos financeiros.

29. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2020, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	10.265.504
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	248.955
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	461.575
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	637.579
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	1.695.500
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.715.612
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Fime/Leasing em andamento.	4.305
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	1.088
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	28.446
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	847.472
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	18.412
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	132.895
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	422.911
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	177.492
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	82.717
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	180.484
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	312.543
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	113
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	70.096

30. Aquisição da AHS Residential

Em 31 de janeiro de 2020, foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas, a incorporação da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“MDI”), a qual detinha participação na AHS Residential LLC (“AHS Residential”) através da AHS Development LLC (“AHS Development”), holding domiciliada nos Estados Unidos. Nesta mesma data, foi realizada a transferência do investimento da Companhia na AHS Development (após incorporação da MDI) para sua subsidiária integral MRV (US) Holdings Corporation, domiciliada em Delaware, Estados Unidos.

A AHS Residential (sociedade adquirida) é uma sociedade de responsabilidade limitada, até então controlada pelo acionista controlador da Companhia, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos a investidores e fundos imobiliários nos Estados Unidos.

A referida aquisição tem como objetivo consolidar o alinhamento de interesses dos acionistas da Companhia e da AHS Residential, bem como garantir que futuras oportunidades de negócio sejam integralmente aproveitadas pelo Grupo. Esta transação traz diversos benefícios como: expansão de valor para o acionista, através do acesso ao lucrativo mercado norte-americano; diversificação de mercados, em convergência com a estratégia da Companhia em busca de ser uma plataforma habitacional completa, atingindo mais clientes e fontes de *funding*; sinergias entre as operações norte-americana e brasileira na gestão de *properties*, incluindo o intercâmbio de tecnologias, pessoas, processos e métodos; dentre outros.

Como o processo de aquisição da AHS Residential pela Companhia envolve entidades sobre o controle comum, os ativos e passivos adquiridos foram incorporados considerando o custo histórico, abaixo demonstrado:

	Valor Contábil
Ativo	
Caixa e equivalentes de caixa	12.719
Propriedades para investimento (PPIs)	998.350
Outros ativos	47.024
Total ativo	1.058.093
Passivo	
Empréstimos e financiamentos	626.126
Outros passivos	40.816
Total passivo	666.942
Ativos líquidos	391.151
(-) Acionistas não controladores	(41.517)
Ativos líquidos adquiridos	349.634

Para a aquisição de controle, em 31 de janeiro de 2020, foram emitidas 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 20, item (a)) e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:

- 8.882.794 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes a 2% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value (“NAV”) da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
- 13.324.191 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes 3% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 20% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do NAV da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027.

O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação pelo montante de R\$28.905 e, a partir desta data, as variações do valor justo são reconhecidas no resultado. Em 31 de dezembro de 2020, o valor atualizado monta em R\$27.646, conforme divulgado na nota 19 item 17.

31. Compromisso

Em 23 de dezembro de 2020, a Companhia assinou junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. e o Clube Atlético Mineiro (CAM) contrato de patrocínio de *naming rights* do novo estádio do CAM. A validade e entrada em vigor deste contrato está sujeita à prévia aprovação do Conselho de Administração da Companhia, o que não ocorreu até a data de emissão destas demonstrações financeiras. Em função disso, nenhuma provisão referente a esta transação foi registrada nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

32. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras

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

- Equivalentes de caixa e TVM (notas 4 e 5): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes por incorporação de imóveis (nota 6): eventuais aumentos da inadimplência pelo aumento do risco de crédito;
- Estoques (nota 7) e custo orçado: reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção, eventuais riscos relacionados a realização dos estoques e aumento dos custos de produção.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo. Para o saldo de “clientes por incorporação de imóveis”, houve registro de provisão para risco de crédito adicional no montante de R\$8.867, com objetivo de refletir eventuais perdas decorrentes da deterioração do cenário econômico-financeiro provenientes da pandemia da COVID-19.

33. Eventos subsequentes

Em 28 de janeiro de 2021, a Companhia efetuou o pagamento de dividendos extraordinários referentes ao exercício de 2019, no valor de R\$100.000, conforme detalhado na nota 20 (f).

34. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 04 de março de 2021.